



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 2.454, DE 2003** **(Do Sr. Rogério Silva)**

Dispõem sobre os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio; PARECER DADO AO PL 3057/2000 E CONSIDERADO VÁLIDO PARA O PL 2454/2003, NOS TERMOS DO § 2º DO ART 105 DO RICD: da Comissão Especial, pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação em relação ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual e, no mérito, pela aprovação deste, dos de nºs 20/07, 31/07, 846/07, 1092/07, apensados, e das Emendas apresentadas na Comissão de nºs 3, 11, 12, 17 a 19, 22, 24, 28, 29, 31, 35 a 37, 41, 44 a 46, 48, 51, 52, 56, 58, 60, 61, 65, 67, 69, 71, 73 e 75 a 77, com substitutivo; pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação em relação ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual e, no mérito, pela rejeição dos de nºs 2699/03, 3403/04, 5760/05, 6020/06, apensados, e das Emendas nºs 14, 21, 23, 25 a 27, 33, 34, 38 a 40, 42, 47, 50, 54, 55, 57, 62, 63, 66, 68 e 70; pela constitucionalidade, juridicidade, má técnica legislativa, não implicação em relação ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual e, no mérito, pela rejeição da Emenda nº 49; pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição das Emendas nºs 16, 20, 30 72 e 74; pela inconstitucionalidade, injuridicidade, boa técnica legislativa, não implicação em relação ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual e, no mérito, pela rejeição das Emendas nºs 1, 15, 32, 53, 59 e 64. Prejudicadas as Emendas nºs 10, 13 e 43 e retiradas pelos autores as de nºs 2, 4 a 9 (relator: DEP. RENATO AMARY).

(*) Atualizado em 25/9/23, para inclusão de apensados (44)

NOVO DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 3057/2000 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE O PL 2454/2003 DO PL 3057/2000, PERMANECENDO A MATÉRIA DISTRIBUÍDA À COMISSÃO ESPECIAL,

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 2699/03, 3403/04, 5760/05, 6020/05, 20/07, 31/07, 846/07 e 1092/07

III - Na Comissão Especial - PL 3057/00:

- Parecer do relator
- Parecer reformulado
- Parecer da Comissão

IV - Novas apensões: 7013/10, 7117/10, 7593/10, 1776/11, 2529/11, 4511/12, 5730/13, 6313/13, 6966/13, 7685/14, 7938/14, 1057/15, 2951/15, 3847/15, 3891/15, 4123/15, 4538/16, 6440/16, 6497/16, 7136/17, 7270/17, 7963/17, 8999/17, 9366/17, 1435/19, 3323/19, 4415/19, 5927/19, 6368/19, 273/20, 266/21, 3178/21, 663/22, 1924/23, 2711/23 e 4455/23

PROJETO DE LEI N.º DE 2.003

(Do Sr. ROGÉRIO SILVA)

Dispõem sobre os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, disciplinando os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 8º-A:

“Art. 8º-A. Sem prejuízo de maiores exigências estabelecidas por legislação estadual ou municipal, os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio, nos termos do art. 8º, devem atender aos seguintes requisitos: (AC)

“I – localizar-se em zona na qual a legislação urbanística municipal admita essa modalidade de parcelamento;(AC)

“II – apresentar: (AC)

“a) áreas destinadas a infra-estrutura básica, equipamento comunitário, espaço livre e demais partes comuns proporcionais à densidade de ocupação prevista para o empreendimento, respeitado o limite mínimo de trinta e cinco por cento da área total do terreno; (AC)

“b) unidades autônomas com área e dimensões mínimas previstas em legislação urbanística municipal; (AC)

“c) acessos articulados com vias de circulação adjacentes oficiais existentes ou projetadas. (AC)

§ 1º O percentual referido na alínea a do inciso II do **caput** pode ser reduzido, a critério dos órgãos licenciadores competentes, se existirem nas adjacências do condomínio infra-estrutura básica, equipamento comunitário ou espaço livre de uso público ou comum instalados que, comprovadamente, tenham capacidade de absorver a demanda gerada pelo empreendimento.(AC)

§ 2º Além do disposto na alínea a do inciso II do **caput**, o Poder Público competente pode exigir, para cada parcelamento, a reserva de faixa **non aedificandi** necessária à implantação e manutenção de equipamento urbano. (AC)

§ 3º a demarcação das unidades autônomas e a implantação das vias de circulação, sistema de drenagem de águas pluviais, calçamento e meio-fio nos parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio é responsabilidade do empreendedor.(AC)

§ 4º A manutenção, limpeza e segurança das partes comuns nos parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio é responsabilidade do condomínio. (AC)”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio, chamados por muitos de condomínios horizontais, são hoje uma constante em grande parte das cidades brasileiras. O desejo de maior segurança e privacidade gera uma demanda crescente por empreendimentos habitacionais desse tipo.

Ocorre que essa modalidade de ocupação do solo urbano apresenta-se praticamente sem suporte de lei em nível federal. A única referência existente é o art.8º da Lei 4.591/64, com conteúdo insuficiente para disciplinar a matéria. Os municípios têm legislado sobre o tema sem uma norma geral clara que lhes dê suporte.

Diante disso, propomos um aperfeiçoamento na referida lei, com a finalidade de acrescentar diretrizes básicas sobre os parcelamentos do solo urbano em condomínio. Propomos requisitas em termos de localização, implantação de infra-estrutura e outros aspectos, de forma a garantir qualidade de vida para os compradores de unidades autônomas e respeito aos padrões de desenvolvimento urbano.

Cabe dizer que o conteúdo aqui proposto coaduna-se perfeitamente com a previsão da Constituição Federal de que cabe à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano (art. 21, XX da CF) e legislar sobre normas gerais em direito urbanística (art. 24, I, da CF).

Diante da importância do tema, contamos com o pleno apoio de nossos ilustres Pares no aperfeiçoamento e na aprovação da presente proposta.

Sala das Sessões, em de de 2003.

Deputado ROGÉRIO SILVA

PPS – MATO GROSSO

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....
TÍTULO III
DA ORGANIZAÇÃO DO ESTADO
.....

CAPÍTULO II
DA UNIÃO
.....

Art. 21. Compete à União:

I - manter relações com Estados estrangeiros e participar de organizações internacionais;

II - declarar a guerra e celebrar a paz;

III - assegurar a defesa nacional;

IV - permitir, nos casos previstos em lei complementar, que forças estrangeiras transitem pelo território nacional ou nele permaneçam temporariamente;

V - decretar o estado de sítio, o estado de defesa e a intervenção federal;

VI - autorizar e fiscalizar a produção e o comércio de material bélico;

VII - emitir moeda;

VIII - administrar as reservas cambiais do País e fiscalizar as operações de natureza financeira, especialmente as de crédito, câmbio e capitalização, bem como as de seguros e de previdência privada;

IX - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

X - manter o serviço postal e o correio aéreo nacional;

XI - explorar, diretamente ou mediante autorização, concessão ou permissão, os serviços de telecomunicações, nos termos da lei, que disporá sobre a organização dos serviços, a criação de um órgão regulador e outros aspectos institucionais;

** Inciso XI com redação dada pela Emenda Constitucional nº 8, de 15/08/1995*

XII - explorar, diretamente ou mediante autorização, concessão ou permissão:

a) os serviços de radiodifusão sonora e de sons e imagens;

** Alínea a com redação dada pela Emenda Constitucional nº 8, de 15/08/1995*

b) os serviços e instalações de energia elétrica e o aproveitamento energético dos cursos de água, em articulação com os Estados onde se situam os potenciais hidroenergéticos;

c) a navegação aérea, aeroespacial e a infra-estrutura aeroportuária;

d) os serviços de transporte ferroviário e aquaviário entre portos brasileiros e fronteiras nacionais, ou que transponham os limites de Estado ou Território;

e) os serviços de transporte rodoviário interestadual e internacional de passageiros;

f) os portos marítimos, fluviais e lacustres;

XIII - organizar e manter o Poder Judiciário, o Ministério Público e a Defensoria Pública do Distrito Federal e dos Territórios;

XIV - organizar e manter a polícia civil, a polícia militar e o corpo de bombeiros militar do Distrito Federal, bem como prestar assistência financeira ao Distrito Federal para a execução de serviços públicos, por meio de fundo próprio;

** Inciso XIV com redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 04/06/1998*

XV - organizar e manter os serviços oficiais de estatística, geografia, geologia e cartografia de âmbito nacional;

XVI - exercer a classificação, para efeito indicativo, de diversões públicas e de programas de rádio e televisão;

XVII - conceder anistia;

XVIII - planejar e promover a defesa permanente contra as calamidades públicas, especialmente as secas e as inundações;

XIX - instituir sistema nacional de gerenciamento de recursos hídricos e definir critérios de outorga de direitos de seu uso;

XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

XXI - estabelecer princípios e diretrizes para o sistema nacional de viação;

XXII - executar os serviços de polícia marítima, aeroportuária e de fronteiras;

** Inciso XXII com redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 04/06/1998*

XXIII - explorar os serviços e instalações nucleares de qualquer natureza e exercer monopólio estatal sobre a pesquisa, a lavra, o enriquecimento e reprocessamento, a industrialização e o comércio de minérios nucleares e seus derivados, atendidos os seguintes princípios e condições:

a) toda atividade nuclear em território nacional somente será admitida para fins pacíficos e mediante aprovação do Congresso Nacional;

b) sob regime de concessão ou permissão, é autorizada a utilização de radioisótopos para a pesquisa e usos medicinais, agrícolas, industriais e atividades análogas;

c) a responsabilidade civil por danos nucleares independe da existência de culpa;

XXIV - organizar, manter e executar a inspeção do trabalho;

XXV - estabelecer as áreas e as condições para o exercício da atividade de garimpagem, em forma associativa.

.....
Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

II - orçamento;

III - juntas comerciais;

IV - custas dos serviços forenses;

V - produção e consumo;

VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;

VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;

VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

IX - educação, cultura, ensino e desporto;

X - criação, funcionamento e processo do juizado de pequenas causas;

XI - procedimentos em matéria processual;

XII - previdência social, proteção e defesa da saúde;

XIII - assistência jurídica e defensoria pública;

XIV - proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência;

XV - proteção à infância e à juventude;

XVI - organização, garantias, direitos e deveres das polícias civis.

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a

competência suplementar dos Estados.

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

** § 4º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.699, DE 2003

(Do Sr. Dr. Rosinha)

Altera a Lei nº 6.766, de 1979, prevendo percentual mínimo de áreas verdes nos loteamentos.

NOVO DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 3057/2000 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 3057/2000 O PL 2699/2003, O PL 20/2007, O PL 1776/2011, O PL 7938/2014, O PL 1057/2015 E O PL 7270/2017, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 2454/2003.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2003
(Do Dr. Rosinha)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, prevendo percentual mínimo de áreas verdes nos loteamentos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências” passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 3º e 4º:

“Art. 4º

“§ 3º Será assegurado que no mínimo 20% (vinte por cento) da área do loteamento destine-se a espaços livres de uso público, na forma de áreas verdes. (NR)

“§ 4º As áreas de preservação permanente de que trata o art. 2º da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, serão computadas no percentual previsto no § 3º, se não integrarem os lotes. (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei do Parcelamento do Solo Urbano, principalmente após as alterações feitas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, não contém percentuais mínimos a serem observados nos espaços livres de uso público. Mesmo reconhecendo a preponderância da competência municipal para disciplinar o tema, consideramos essencial que a lei federal preveja índice mínimo pelo menos no que se refere às áreas verdes.

As áreas verdes, inegavelmente, são fundamentais para o equilíbrio ambiental das áreas urbanas, proporcionando melhoria das condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, e garantindo qualidade de vida para a população. O descaso com implementação e manutenção das áreas verdes nas cidades não pode ser perpetuado.

Como os loteamentos são a forma mais usual de expansão do tecido urbano, a previsão de um percentual mínimo de área verde a ser mantida nesses parcelamentos cumpre papel extremamente importante, motivo pelo qual contamos com o pleno apoio de nossos ilustres Pares para a aprovação da presente proposta.

Sala das Sessões, em de de 2003.

Deputado Dr. Rosinha

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

.....
CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

** § 1º com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

.....
LEI Nº 4.771, DE 15 DE SETEMBRO DE 1965

Institui o Novo Código Florestal.

Art. 1º As florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade, com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem.

Art. 2º Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1 - de 30 m (trinta metros) para os cursos d'água de menos de 10 m (dez metros) de largura;

2 - de 50 m (cinquenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 m (cinquenta metros) de largura;

3 - de 100 m (cem metros) para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 m (duzentos metros) de largura;

4 - de 200 m (duzentos metros) para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 m (seiscentos metros) de largura;

5 - de 500 m (quinhentos metros) para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 m (seiscentos metros).

** Alínea a com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/07/1989.*

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) de largura;

** Alínea c com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/07/1989.*

d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;

e) nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;

f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 m (cem metros) em projeções horizontais;

** Alínea g com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/07/1989.*

h) em altitude superior a 1.800 m (mil e oitocentos metros), qualquer que seja a vegetação.

** Alínea h com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/07/1989.*

Parágrafo único. No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.

** Parágrafo com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/07/1989.*

Art. 3º Consideram-se, ainda, de preservação permanentes, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

a) a atenuar a erosão das terras;

b) a fixar as dunas;

c) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

d) a auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;

e) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;

f) a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;

g) a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas;

h) a assegurar condições de bem-estar público.

§ 1º A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do Poder Executivo Federal, quando for necessária à execução de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social.

§ 2º As florestas que integram o patrimônio indígena ficam sujeitas ao regime de preservação permanente (letra g) pelo só efeito desta Lei.

LEI Nº 9.785, DE 29 DE JANEIRO DE 1999

Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 5º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, modificado pela Lei nº 6.602, de 7 de dezembro de 1978, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º

"i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;" (NR)

"

"§ 3º Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão."

Art. 2º O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pelas Leis nºs 6.216, de 30 de junho de 1975, e 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte item 36:

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.403, DE 2004

(Do Sr. Carlos Nader)

Modifica a redação do parágrafo 4º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

NOVO DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 6180/2002 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 6180/2002 O PL 3403/2004 E, EM SEGUIDA, APENSE-O AO PL 2454/2003.

PROJETO DE LEI N.º DE 2004.
(Do Sr. Carlos Nader)

“Modifica a redação do Parágrafo 4º do art. 8º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.”

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Altera o parágrafo 4º do art. 8º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º.....

§ 2º.....

§ 3º.....

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público. Havendo por parte da população de baixa renda, demanda por habitação de interesse social, será dada prioridade ao atendimento desta função social da propriedade.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A discussão deste tema tem sido marcada por resistências e incompreensões de todo tipo. Apesar do reconhecimento da necessidade de dotar o País de uma legislação sistemática, alguns setores têm receio quanto ao impacto que um novo modelo de urbanismo poderia trazer para administração pública e para o mercado imobiliário.

Tendo em vista a necessidade de promover um diálogo mais profundo sobre o tema, dentre os quais o déficit habitacional, que castiga nossa população de baixa renda.

Certo do grande alcance social da presente proposição, solicitamos a Vossas Excelências, apoio para aprovação da mesma.

Sala das Sessões, em de de 2004.

Deputado CARLOS NADER
PFL-RJ

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

.....
CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
.....

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 5.760, DE 2005

(Da Sra. Laura Carneiro)

Altera a redação do § 4º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade).

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-3403/2004.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2005

(Da Sra. Laura Carneiro)

Altera a redação do § 4º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho 2001 (Estatuto da Cidade).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 4º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público. Havendo, por parte da população de baixa renda, demanda por habitação de interesse social, será dada prioridade ao atendimento desta função social da propriedade.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A incapacidade de aumentar a oferta de moradias para famílias de baixa renda constitui um dos aspectos mais cruéis da questão habitacional no Brasil. De acordo com o Ministério das Cidades, é nesse grupo populacional que se concentra 83% do déficit nacional, atualmente estimado em 6,6 milhões de unidades residenciais, sendo que, desse total, 5,4 milhões correspondem às áreas urbanas e 1,2 milhão ao meio rural.

Entre os direitos sociais dos cidadãos brasileiros listados no art. 6º da Constituição Federal, destaca-se o acesso à moradia. Porém morar, e, mais que isso, morar com dignidade, continua sendo um direito negado a expressiva parcela da população. Daí a importância de, dentro dos princípios da constitucionalidade e da juridicidade, lançarmos mão das mais diferentes e variadas formas para garantir aos socialmente excluídos o acesso à moradia.

A desapropriação-sanção com pagamento em títulos da dívida pública é a última das penalidades sucessivas à manutenção de imóvel urbano em ociosidade, previstas pelo art. 182 da Constituição Federal. Nos termos do Estatuto da Cidade, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município tem a prerrogativa de proceder à desapropriação do lote.

O Poder Público, por sua vez, não pode manter ocioso o imóvel desapropriado, motivo pelo qual o Estatuto da Cidade prevê o prazo máximo de cinco anos para sua utilização.

A presente proposição pretende criar formas alternativas de uso e aproveitamento de tais imóveis, contribuindo, assim, não só para garantir a milhares de brasileiros o acesso à moradia, mas também para promover sua inclusão social, pela inserção em um meio urbano diferenciado que lhes proporcionará não só infra-estrutura urbana e social adequada, mas, sobretudo, dignidade e cidadania.

Sala das Sessões, em de de 2005.

Deputada **Laura Carneiro**
PFL/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....
TÍTULO II
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS
.....

CAPÍTULO II
DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

** Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 14/02/2000.*

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;

II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;

III - fundo de garantia do tempo de serviço;

IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;

V - piso salarial proporcional à extensão e à complexidade do trabalho;

VI - irredutibilidade do salário, salvo o disposto em convenção ou acordo coletivo;

VII - garantia de salário, nunca inferior ao mínimo, para os que percebem remuneração variável;

VIII - décimo terceiro salário com base na remuneração integral ou no valor da aposentadoria;

IX - remuneração do trabalho noturno superior à do diurno;

X - proteção do salário na forma da lei, constituindo crime sua retenção dolosa;

XI - participação nos lucros, ou resultados, desvinculada da remuneração, e, excepcionalmente, participação na gestão da empresa, conforme definido em lei;

XII - salário-família pago em razão do dependente do trabalhador de baixa renda nos termos da lei;

** Inciso XII com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 15/12/1998 .*

XIII - duração do trabalho normal não superior a oito horas diárias e quarenta e quatro semanais, facultada a compensação de horários e a redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva de trabalho;

XIV - jornada de seis horas para o trabalho realizado em turnos ininterruptos de revezamento, salvo negociação coletiva;

XV - repouso semanal remunerado, preferencialmente aos domingos;

XVI - remuneração do serviço extraordinário superior, no mínimo, em cinquenta por cento à do normal;

XVII - gozo de férias anuais remuneradas com, pelo menos, um terço a mais do que o salário normal;

XVIII - licença à gestante, sem prejuízo do emprego e do salário, com a duração de cento e vinte dias;

XIX - licença-paternidade, nos termos fixados em lei;

XX - proteção do mercado de trabalho da mulher, mediante incentivos específicos, nos termos da lei;

XXI - aviso prévio proporcional ao tempo de serviço, sendo no mínimo de trinta dias, nos termos da lei;

XXII - redução dos riscos inerentes ao trabalho, por meio de normas de saúde, higiene e segurança;

XXIII - adicional de remuneração para as atividades penosas, insalubres ou perigosas, na forma da lei;

XXIV - aposentadoria;

XXV - assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até seis anos de idade em creches e pré-escolas;

XXVI - reconhecimento das convenções e acordos coletivos de trabalho;

XXVII - proteção em face da automação, na forma da lei;

XXVIII - seguro contra acidentes de trabalho, a cargo do empregador, sem excluir a indenização a que este está obrigado, quando incorrer em dolo ou culpa;

XXIX - ação, quanto aos créditos resultantes das relações de trabalho, com prazo prescricional de cinco anos para os trabalhadores urbanos e rurais, até o limite de dois anos após a extinção do contrato de trabalho;

** Inciso XXIX com redação dada pela Emenda Constitucional nº 28, de 25/05/2000.*

a) (Revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 25/05/2000).

b) (Revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 25/05/2000).

XXX - proibição de diferença de salários, de exercício de funções e de critério de admissão por motivo de sexo, idade, cor ou estado civil;

XXXI - proibição de qualquer discriminação no tocante a salário e critérios de admissão do trabalhador portador de deficiência;

XXXII - proibição de distinção entre trabalho manual, técnico e intelectual ou entre os profissionais respectivos;

XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de 18 (dezoito) e de qualquer trabalho a menores de 16 (dezesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos;

** Inciso XXXIII com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 15/12/1998.*

XXXIV - igualdade de direitos entre o trabalhador com vínculo empregatício permanente e o trabalhador avulso.

Parágrafo único. São assegurados à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VIII, XV, XVII, XVIII, XIX, XXI e XXIV, bem como a sua integração à previdência social.

TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

LEI N.º 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a

notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V **Da usucapião especial de imóvel urbano**

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 6.020, DE 2005 **(Do Sr. João Mendes de Jesus)**

Acrescenta o § 4º-A ao art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-3403/2004.

PROJETO DE LEI Nº /2005

(Do Sr. João Mendes de Jesus)

Acrescenta o § 4º A ao art. 8º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º A:

Art.8º

(...)

§ 4º A. Havendo, por parte da população de baixa renda, demanda por habitação de interesse social, será dada prioridade ao atendimento desta função social da propriedade. (NR)''

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O déficit habitacional é um dos problemas sociais mais graves enfrentados pela população brasileira, notadamente os cidadãos de baixa renda, que não têm acesso aos programas de moradia, bem como não têm recursos para pagar a casa própria.

Visando resolver essa complexa situação enfrentada pelas pessoas sem-teto, que ficam à mercê de locatários (donos de imóveis e imobiliárias), bem como, muitas vezes, do abandono nas ruas, este projeto trata sobre imóveis que estão há cinco anos inadimplentes com o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e que, após o transcurso dos trâmites legais, passam a atender aos indivíduos que não têm moradia e que ficam ao capricho do imponderado, do



AAD1037810

inusitado, que é a vida de quem mora nas ruas, por não ter uma casa para lhe acolher.

Quem não tem onde morar é acolhido pela violência, pela miséria, pela prostituição, pelas drogas e pelo álcool. Milhares de cidadãos brasileiros moram nas ruas, não pelo sentimento de aventura e de experimento, mas sim porque não vislumbrar outra solução.

Este projeto, que dispõe sobre habitação de interesse social, vai dar oportunidade para que as pessoas de baixa renda deste País possam ter o direito universal de morar, de ter uma casa. O poder público, por intermédio das prefeituras, fica responsável pela incorporação do patrimônio e, após dar os trâmites por findos, vai dar início ao processo de atendimento à demanda por moradia, tendo como prioridade o cidadão de baixa renda, que não tem casa própria ou não tem onde morar.

Sala das Sessões, de setembro de 2005.

Deputado João Mendes de Jesus



AAD1037810

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

.....

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

.....

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 20, DE 2007

(Do Sr. Fernando Chucre)

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências.

NOVO DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 3057/2000 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 3057/2000 O PL 2699/2003, O PL 20/2007, O PL 1776/2011, O PL 7938/2014, O PL 1057/2015 E O PL 7270/2017, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 2454/2003.

PROJETO DE LEI Nº ,DE 2007

(Do Sr. Fernando Chucre)

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais disciplinadoras do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária sustentável de áreas urbanas e será denominada Lei da Responsabilidade Territorial Urbana.

Parágrafo único. A aplicação desta Lei dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal que com ela sejam compatíveis, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

Art. 2º Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos, e da regularização fundiária em áreas urbanas, deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

I – função social da propriedade urbana e da cidade;

II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V – ocupação prioritária dos vazios urbanos, respeitados os espaços territoriais especialmente protegidos;

VI – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;

VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII – garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo;

IX – defesa do consumidor.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: a porção da zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, que possua, em um raio de 1.000 (mil) metros a contar de suas divisas, em pelo menos 2/3 (dois terços) de seu contorno, densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados:

- a) sistema de manejo de águas pluviais;
- b) disposição adequada de esgoto sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) coleta de resíduos sólidos;

III – regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos, ou quando se tratar de zona especial de interesse social (ZEIS);

V – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, na forma do inciso IV deste artigo;

VI – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;

VIII – unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico destinada ao uso privativo;

IX – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

X – loteamento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XI – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XIII – loteamento integrado à edificação: a modalidade de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIV – desmembramento integrado à edificação: a modalidade de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XV – condomínio urbanístico integrado à edificação: a modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XVI – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) unidades;

XVII – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

XVIII – áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos que não sejam definidas como unidades autônomas;

XIX – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XX – infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

XXI – infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de

comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XXII – autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, ou quem eventualmente o substitua no exercício desta competência nos casos expressamente estabelecidos nesta Lei;

XXIII – licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as compensações, as condições e as restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXIV – licença final integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento integral das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor e fixadas na licença urbanística e ambiental integrada;

XXV – comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVI – gestão plena: condição do Município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos:

a) plano diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos os casos garantida na composição a participação da sociedade civil, bem como assegurado o princípio democrático de escolha dos representantes e o caráter deliberativo das decisões tomadas em matéria ambiental e urbanística;

c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005;

XXVII – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XXVIII – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e da natureza da posse;

XXIX – zona especial de interesse social (ZEIS): área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXX – assentamentos informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

XXXI – empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado e responsável pela implantação do parcelamento, ou aquele que for admitido como tal pela presente Lei.

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, serão também admitidos como empreendedores:

I – o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do

compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

II – o ente da Administração Pública direta ou indireta, quando habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

III – a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

IV – as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, desde que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção 1

Das Disposições Preliminares

Art. 4º Os parcelamentos do solo para fins urbanos deverão observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento, bem como pela licença ambiental estadual, nos termos do § 2º do art. 36 e do art. 41 desta Lei.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico, bem como por suas respectivas modalidades definidas nesta Lei.

§ 1º Será admissível a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma espécie de parcelamento ou de suas

modalidades, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º Serão admitidos condomínios urbanísticos integrados à edificação e implantados na forma do art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que estejam localizados no perímetro urbano definido por lei municipal e observem os requisitos previstos nesta Lei.

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos apenas será admitido no perímetro urbano definido por lei municipal.

Art. 7º Não se admitirá o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em locais considerados contaminados ou fundadamente suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente recuperados;

III – em áreas sujeitas a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV – em locais onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

V – em áreas que integrem Unidades de Conservação da Natureza, criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis e normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, que sejam tidos como necessários e indispensáveis à comprovação do pleno atendimento ao disposto neste artigo.

Art. 8º Respeitado o disposto no art. 10 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7º (dezesseis vírgula sete graus), admitir-se-á o parcelamento em uma das seguintes hipóteses:

I – nas modalidades integradas à edificação;

II – se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão.

Parágrafo único. Nas áreas com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45º (quarenta e cinco graus) aplicam-se as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 9º A autoridade licenciadora deverá manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

I – o plano diretor e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;

II – as vias urbanas ou rurais, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município;

III – a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados;

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

§ 1º As informações de que tratam os incisos II e III do *caput* deste artigo deverão, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º Os requisitos urbanísticos, ambientais e outras informações necessárias ao projeto de parcelamento, relacionados aos

Poderes Públicos estadual e federal, deverão ser mantidos disponíveis e atualizados pelos órgãos estaduais e federais competentes.

Seção 2

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 10. Os parcelamentos deverão atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no plano diretor, quando houver, e nas leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

I – os lotes ou unidades autônomas deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), ressalvadas as modalidades integradas à edificação, que exigirão a área mínima de 100m² (cem metros quadrados);

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos deverão ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor ou em lei municipal específica.

III – as vias públicas deverão articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e demais áreas de uso comum do povo;

IV – a infra-estrutura básica deverá ser implantada.

§ 1º Os Municípios poderão alterar, por lei municipal, as dimensões mínimas previstas no inciso I do *caput* deste artigo, no caso de áreas incluídas em zonas especiais de interesse social (ZEIS).

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infra-estrutura básica ou complementar.

§ 3º O parcelamento do solo para fins urbanos na forma de condomínio urbanístico somente será admitido nos Municípios que possuam gestão plena.

Art. 11. O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos, excluído o sistema viário, deverá ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento),

observada a proporcionalidade prevista no inciso II do *caput* do art. 10 desta Lei.

§ 1º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos deverão estar situadas fora do perímetro fechado e poderão, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

§ 2º Ficarão dispensados da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público:

I – o parcelamento de pequeno porte, desde que o imóvel não tenha sido, anteriormente, objeto de empreendimento beneficiado com a mesma dispensa;

II – o parcelamento implantado em terreno objeto de parcelamento anterior, em que já tenha sido efetuada esta reserva.

§ 3º Nos desmembramentos, a reserva do percentual de que trata o *caput* deste artigo apenas poderá ser exigida para a implantação de equipamentos comunitários que não configurem logradouro público e será definida na licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento.

§ 4º No caso de Municípios com gestão plena, lei municipal poderá diminuir a exigência de reserva de áreas destinadas a uso público de que trata o *caput* deste artigo para parcelamentos implantados em zonas especiais de interesse social (ZEIS), desde que nas proximidades do imóvel já existam equipamentos públicos aptos a atender à nova demanda.

Art. 12. Respeitadas as disposições desta Lei, caberá ao plano diretor ou a outra lei municipal definir, para as diferentes zonas em que se divida a área urbana do Município:

I – os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;

II – as modalidades de parcelamento admissíveis;

III – as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano;

IV – o sistema de áreas verdes.

§ 1º Observado o disposto no *caput* deste artigo, e no § 3º do art. 10 desta Lei, caberá à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos:

I – os locais da área urbana onde serão admitidos condomínios urbanísticos, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo plano diretor;

II – a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;

III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

V – a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI – os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e complementar, respeitados os limites da competência municipal;

VII – outros requisitos julgados necessários para assegurar a integração com o sistema viário existente ou projetado, a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

§ 2º Inexistindo a legislação prevista no § 1º deste artigo, ficará vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Seção 3

Dos Requisitos Ambientais

Art. 13. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APP) poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I – a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos das Áreas de Preservação Permanente (APP);

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

III – seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento;

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 1º Nas Áreas de Preservação Permanente (APP) utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, na forma do *caput* deste artigo, ficará vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou à estabilização de encostas, e que tenha, nestes casos, autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo não se aplicará às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica, para as quais devem ser observadas as exigências específicas para o parcelamento do solo e licenciamento ambiental previstas pela legislação.

§ 3º A Área de Preservação Permanente (APP) não utilizada na forma do *caput* deste artigo deverá ser deduzida da área total do imóvel para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 11 desta Lei.

Art. 14. A Área de Preservação Permanente (APP) poderá ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais, ou para atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não a descaracterize na sua totalidade.

§ 1º A Área de Preservação Permanente (APP) localizada em empreendimentos disciplinados por esta lei, e que não integre lote ou unidade autônoma, poderá ser considerada área pública no loteamento ou desmembramento, ou área de uso comum nos condomínios urbanísticos, devendo a comunidade zelar pela sua proteção e integridade, sem prejuízo das responsabilidades do Poder Público.

§ 2º A Área de Preservação Permanente (APP) que integre lote ou unidade autônoma deverá ser averbada na matrícula respectiva

no registro de imóveis como tal, não se admitindo qualquer tipo de intervenção, salvo as de baixo impacto ambiental, e poderá ser computada na área total do referido imóvel para aplicação do coeficiente de aproveitamento e para definição da área máxima de construção.

Art. 15. Exigir-se-á Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de parcelamento do solo para fins urbanos quando:

I – a área for maior ou igual a 1 (um) milhão de metros quadrados;

II – a autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual, distrital ou municipal, considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental.

Art. 16. Será exigida no licenciamento, sempre que necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 17. A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias deverá garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental.

Art. 18. A supressão da vegetação para fins de parcelamento ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano no bioma Mata Atlântica observará o disposto em legislação específica.

Art. 19. Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, deverão observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da Unidade de Conservação, quando houver.

Parágrafo único. Aplicar-se-á também o disposto no *caput* deste artigo aos parcelamentos implantados na zona de amortecimento de Unidade de Conservação, em qualquer das modalidades previstas pela Lei nº 9.985, de 18 de julho 2000.

Art. 20. O parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano na Zona Costeira deverá assegurar o acesso livre e desimpedido às praias, respeitadas as normas que regulam as áreas de interesse da segurança nacional e as Unidades de Conservação de acesso restrito criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

Parágrafo único. Além do disposto no *caput* deste artigo, os parcelamentos situados na Zona Costeira deverão observar, sempre que existirem, as regras específicas estabelecidas pelos planos de gerenciamento costeiro previstos pela Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 21. Caberá ao empreendedor:

I – a demarcação:

a) dos lotes, quadras e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;

b) das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos;

c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

d) dos limites das Áreas de Preservação Permanente (APP);

II – a implantação:

a) do sistema viário;

b) da infra-estrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

c) dos elementos da infra-estrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual, distrital ou municipal;

d) das edificações nas modalidades de parcelamento integradas à edificação;

e) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas na licença urbanística e ambiental integrada, e na licença ambiental estadual, nos termos do § 2º do art. 36 e do art. 41 desta Lei;

III – a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público, até a expedição da licença final integrada, ou até o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o requerimento para a sua expedição, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos e respeitado o disposto no § 3º do art. 44 desta Lei;

IV – a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, das áreas destinadas a uso público e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

§ 1º O prazo máximo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III do *caput* deste artigo não será alterado, exclusivamente para os fins estabelecidos neste dispositivo, mesmo que, em atendimento ao disposto no *caput* do art. 44 desta Lei, legislação municipal estabeleça prazo mais dilatado para a emissão da licença final integrada.

§ 2º Nos casos em que a legislação municipal referida no § 1º deste artigo vier a reduzir o prazo estabelecido no inciso III do *caput* deste artigo, o prazo máximo para a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público pelo empreendedor será o estabelecido pela lei municipal.

§ 3º A transferência da responsabilidade pela manutenção não exime o empreendedor da obrigação de corrigir eventuais falhas constatadas posteriormente ao prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III do *caput*.

Art. 22. Ressalvado o disposto no art. 21 desta Lei, caberá ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição da licença final integrada, a operação e manutenção:

I – da infra-estrutura básica e das áreas destinadas a uso público em qualquer tipo de parcelamento;

II – da infra-estrutura complementar dos loteamentos e desmembramentos.

§ 1º Caberá aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica nos parcelamentos de interesse social inseridos em programas habitacionais de iniciativa do Poder Público ou na regularização fundiária de interesse social.

§ 2º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do Poder Público deverão respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas da licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento e da licença ambiental estadual, nos termos do § 2º do art. 36 e do art. 41 desta Lei.

§ 3º Será responsabilidade do Poder Público, ou de seus concessionários ou permissionários, disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, de acordo com legislação e respectivas regulamentações existentes no setor.

§ 4º A requerimento do empreendedor, a autoridade licenciadora, ouvidos os concessionários ou permissionários de serviços públicos, poderá, nos termos da legislação municipal prevista no art. 12 desta Lei, autorizar, na licença urbanística e ambiental integrada do condomínio urbanístico, que a manutenção da infra-estrutura básica fique a cargo dos condôminos.

§ 5º No caso previsto no § 4º deste artigo, deverá ser firmado contrato entre os condôminos e os concessionários ou permissionários para estabelecer as regras da manutenção, assegurado o desconto, nas taxas

e tarifas cobradas pela prestação do serviço, dos valores relativos aos custos de manutenção.

§ 6º Será assegurado o acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infraestrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 7º A servidão de passagem de dutos ou de instalação de outros equipamentos públicos componentes da infraestrutura básica na área interna do condomínio urbanístico não gerará direito à indenização, se os equipamentos forem destinados a atender o próprio condomínio.

§ 8º Lei municipal deverá regulamentar a prestação dos serviços de água e esgoto no condomínio urbanístico, garantida a medição individual de água por unidade autônoma.

§ 9º A medição individual de energia elétrica por unidade autônoma no condomínio urbanístico será regulamentada pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL).

Art. 23. Caberá aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o *caput* deste artigo poderá ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

Art. 24. Admitir-se-á a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

§ 1º Ficará sempre condicionada ao reembolso integral do custo da sua execução, na forma estabelecida no instrumento de parceria público-privada, a transferência para o Poder Público, ou quando for o caso

para seus concessionários ou permissionários, das obras de sua responsabilidade que tenham sido realizadas pelo empreendedor privado.

§ 2º No âmbito da parceria prevista no *caput* deste artigo, deverão ser estabelecidos incentivos específicos para os agentes privados promotores de parcelamento do solo para fins urbanos em zonas especiais de interesse social (ZEIS).

Art. 25. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 21 desta lei, a legislação municipal poderá exigir do empreendedor contrapartida conforme o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A alteração do perímetro urbano de modo a transformar áreas rurais em urbanas, por meio de lei municipal, poderá implicar na exigência de contrapartida, inclusive de natureza ambiental, além das previstas no *caput* deste artigo;

§ 2º Além da transferência ao Poder Público municipal de recursos financeiros, a serem aplicados na forma do art. 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a contrapartida prevista no *caput* deste artigo poderá envolver:

I – a implantação de equipamento comunitário ou a realização de obra ou serviço de interesse público.

II – o pagamento dos emolumentos relativos aos atos de registro necessários à regularização fundiária de interesse social, nos termos do art. 118 desta Lei.

§ 3º A transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos, na conformidade do estabelecido no art. 55 desta Lei, não configura a contrapartida de que trata este artigo.

§ 4º Lei municipal poderá definir um tratamento diferenciado de cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) para as áreas de uso comum em condomínios urbanísticos de interesse social implantados no âmbito de programas promovidos pelo Poder Público e naqueles localizados em zona especial de interesse social (ZEIS).

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL INTEGRADA

Seção 1

Da Definição de Diretrizes

Art. 26. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no plano diretor e na legislação urbanística municipal, bem como nas normas ambientais, as diretrizes para:

I – o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário;

III – a reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto à sua localização;

IV – a reserva de faixas não-edificáveis;

V – as áreas legalmente protegidas.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora poderá definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à forma de implantação das infra-estruturas básica e complementar, exigidas nos termos das alíneas “b” e “c” do inciso II do art. 21 desta Lei.

Art. 27. Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 26 desta Lei, o empreendedor deverá apresentar à autoridade licenciadora:

I – requerimento específico instruído com:

a) prova de propriedade do imóvel ou da condição de empreendedor, nos termos do parágrafo único do art. 3º desta Lei;

b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

II – planta do imóvel contendo as informações previstas em legislação municipal.

§ 1º Não havendo a legislação prevista no inciso II do *caput* deste artigo, da planta do imóvel deverão constar, no mínimo:

I – as divisas do imóvel, com indicação de suas medidas perimetrais e área confrontantes, e das vias lindeiras ao seu perímetro;

II – as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III – a localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, das Áreas de Preservação Permanente (APP), de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes no imóvel;

IV – o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

§ 2º A planta do imóvel deverá estar preferencialmente georreferenciada.

Art. 28. A autoridade licenciadora indeferirá a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, nos casos previstos no art. 7º desta Lei e quando caracterizadas as seguintes situações:

I – inadequação do empreendimento ao plano diretor;

II – situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas.

Art. 29. Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deverá formulá-las, indicando, no mínimo:

I – o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no caso de loteamento;

II – a localização das áreas destinadas a uso público;

III – a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em função da legislação federal, estadual, distrital ou municipal;

IV – as faixas não-edificáveis;

V – os usos admissíveis no imóvel, com as respectivas localizações;

VI – os requisitos ambientais a serem cumpridos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado a um mínimo de 1 (um) e um máximo de 2 (dois) anos.

Art. 30. Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e da sua formulação pela autoridade licenciadora serão definidos por lei municipal.

Parágrafo único. Inexistindo lei municipal que estabeleça os prazos de que trata o *caput* deste artigo, será fixado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data em que for solicitada pelo empreendedor a formulação das diretrizes.

Art. 31. A fase de fixação de diretrizes poderá ser dispensada por lei municipal para parcelamentos de pequeno porte.

Seção 2

Do Conteúdo do Projeto

Art. 32. O projeto de parcelamento deverá ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora, sempre considerando:

I – a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

II – a previsão da execução das obras necessárias em sequência que minimize a instauração de processo erosivo e o seu desenvolvimento;

III – a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

Art. 33. O projeto de parcelamento incluirá desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços.

§ 1º Os desenhos deverão conter, pelo menos:

I – no caso de loteamento:

- a) o sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
- b) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso público;
- d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;
- e) a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

II – no caso de condomínio urbanístico:

- a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
- d) as informações requeridas no inciso I, alíneas “d” e “e”, do § 1º deste artigo.

III – no caso de desmembramento, a divisão de lotes pretendida, a indicação dos usos previstos e, se houver, a localização dos equipamentos comunitários;

IV – no caso de parcelamento integrado à edificação, as informações requeridas nos incisos I, II ou III do § 1º deste artigo, bem como:

a) a localização das edificações nos lotes;

b) os documentos necessários ao licenciamento das edificações, na forma da legislação municipal;

V – no caso de parcelamentos de pequeno porte, a indicação:

a) das vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;

b) dos usos previstos e sua localização;

c) dos lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração;

d) das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo as respectivas dimensões, área e localização.

§ 2º Os desenhos deverão estar preferencialmente georreferenciados.

§ 3º O memorial descritivo deverá conter, pelo menos:

I – a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

II – a descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

III – a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, ou do Distrito Federal, quando for o caso;

IV – a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidades.

§ 4º Além do previsto no § 3º deste artigo, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deverá conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 5º O cronograma físico deverá conter, pelo menos:

I – a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

II – o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

§ 6º Não se exigirá cronograma físico para parcelamentos de pequeno porte.

Art. 34. O projeto, adequado às diretrizes fixadas, deverá ser apresentado à autoridade licenciadora acompanhado:

I – da certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de terem contraído matrimônio pelo regime de separação de bens e participação final nos aquestos;

III – da declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas nos termos do inciso I do parágrafo único do art. 3º desta Lei;

IV – da anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;

V – da certidão atualizada do registro dos atos constitutivos das entidades referidas no inciso IV do parágrafo único do art. 3º desta Lei;

VI – da proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;

VII – do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), nos casos em que for exigido por lei municipal;

VIII – do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nos casos previstos no art. 15 desta Lei.

§ 1º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, a ser apresentada na forma do estabelecido no inciso VI do *caput* deste artigo, poderá ser representado por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 2º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento, previsto no § 1º deste artigo, deverá ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia.

§ 3º Desde que exista a concordância da autoridade licenciadora, a garantia poderá ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 35. Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento, nos termos desta Lei, deverá ser comunicada imediatamente à autoridade licenciadora e poderá ensejar a revisão dos atos já efetivados.

Seção 3

Da licença urbanística e ambiental integrada

Art. 36. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos dependerá do atendimento de todas as exigências e condições estabelecidas com base nesta Lei para a aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão, em ato único, da licença

urbanística e ambiental integrada, conforme definido no art. 3º, inciso XXIII, desta Lei.

§ 1º A licença urbanística e ambiental integrada será emitida pelo Município somente nos casos em que este reúna as condições definidas no art. 3º, inciso XXVI, desta Lei, e em que a autoridade licenciadora disponha de técnicos devidamente habilitados.

§ 2º Caso não sejam atendidos pelo Município os requisitos estabelecidos no § 1º deste artigo, a competência para a emissão da licença ambiental será do Estado onde se localizará o parcelamento, mantida a competência do Município para a emissão da licença urbanística e observado o disposto no art. 41 desta Lei.

§ 3º A licença ambiental prevista no § 2º deste artigo considerará as diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município, nos termos do art. 26 desta Lei, e deverá ser incorporada à licença integrada a ser emitida pela autoridade licenciadora municipal.

§ 4º Na motivação da licença urbanística e ambiental integrada emitida pela autoridade municipal licenciadora, serão apresentados e avaliados os impactos urbanísticos e ambientais do empreendimento, bem como explicitadas as respectivas condições e compensações que forem exigidas do empreendedor.

Art. 37. Lei municipal definirá o prazo para que um projeto de parcelamento seja rejeitado pela autoridade licenciadora, ou para que seja emitida a respectiva licença urbanística e ambiental integrada.

§ 1º Nos Municípios em que a legislação for omissa, o prazo máximo para que seja emitida a licença urbanística e ambiental integrada será de 90 (noventa) dias, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º Em casos de parcelamento de médio ou grande porte, considerando as dificuldades para a realização das avaliações ou estudos técnicos de natureza urbanística ou ambiental necessários à emissão da licença urbanística e ambiental integrada, a autoridade licenciadora, por despacho fundamentado, poderá alterar o prazo estabelecido no § 1º deste artigo para até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º Os prazos estabelecidos na forma dos §§ 1º e 2º deste artigo serão sempre contados da data do protocolo de encaminhamento do projeto à autoridade licenciadora.

§ 4º As exigências de complementação oriundas da análise do projeto de parcelamento deverão ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos, ou de omissão, culposa ou não, do empreendedor, nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 5º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir após o seu atendimento integral pelo empreendedor.

§ 6º O decurso dos prazos de que trata este artigo sem a emissão da licença urbanística e ambiental integrada não implicará na sua emissão tácita, nem autorizará o requerente a praticar qualquer ato que dela decorra.

Art. 38. Apenas será considerado apto a ser implantado o empreendimento que, nos termos do seu projeto de parcelamento, tenha obtido, respectivamente, a sua licença urbanística e ambiental integrada e, no caso do § 2º do art. 36 e no art. 41 desta Lei, a sua licença ambiental estadual.

Art. 39. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no inciso VI do *caput* do art. 34 desta Lei e da aplicação das medidas estabelecidas no Capítulo VII deste Título.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, os parcelamentos poderão ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 2º No caso do § 1º deste artigo, a licença urbanística e ambiental integrada deverá definir o prazo para a execução de cada uma das etapas do empreendimento.

§ 3º Os prazos referidos no *caput* e no § 2º deste artigo poderão ser prorrogados, desde que atendidas as condições estabelecidas em lei municipal.

Art. 40. As áreas destinadas a uso público indicadas no projeto e no memorial descritivo de parcelamento, uma vez emitida a licença urbanística e ambiental integrada, não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade da licença, de alteração do projeto ou de desistência do empreendedor, devidamente aprovadas pela autoridade licenciadora.

Art. 41. Além do disposto no § 2º do art. 36 desta Lei, o Estado onde se localizará o empreendimento emitirá licença ambiental para parcelamentos do solo em áreas:

I – maiores ou iguais a 1 (um) milhão de metros quadrados;

II – localizadas em mais de um Município;

III – cujos impactos ambientais diretos ultrapassem os limites territoriais de um ou mais Municípios, de acordo com a tipificação de impactos supralocais previamente definida por lei estadual ou pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente;

IV – que abriguem espécies da fauna ou da flora silvestres ameaçadas de extinção, assim declaradas em ato formal pela União ou pelos Estados, em casos em que estudo técnico demonstrar que o parcelamento coloca em risco as suas sobrevivências;

V – com vegetação secundária em estágio avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica, desde que a implantação do parcelamento implique supressão dessa vegetação.

Art. 42. Os Conselhos Nacional, Estaduais e Municipais de Meio Ambiente poderão estabelecer diretrizes para o licenciamento ambiental de parcelamento do solo, de acordo com a legislação em vigor.

Parágrafo único. A inexistência das diretrizes a que se refere o *caput* deste artigo não obstará a expedição das licenças necessárias pela autoridade licenciadora.

Art. 43. A legislação municipal, por meio do plano diretor ou de outra lei própria, poderá estabelecer procedimentos simplificados para a aprovação, o licenciamento urbanístico e a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos em zonas especiais de interesse social (ZEIS).

CAPÍTULO IV

DA ENTREGA DAS OBRAS E DA LICENÇA FINAL INTEGRADA

Art. 44. Lei municipal definirá o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir do momento em que for requerida a emissão da licença final integrada.

§ 1º Após vistoria e avaliação técnica, uma vez atendidas integralmente as exigências e condições urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade receberá as obras realizadas e atestará a regularidade do executado mediante a emissão da licença final integrada.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença final integrada pela autoridade licenciadora será de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 3º A comunicação pela autoridade licenciadora da existência de vícios ou de irregularidades que devam ser sanados ou corrigidos pelo empreendedor será feita de uma única vez e interromperá a contagem do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, de modo a que este volte a fluir, do seu início, apenas a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão da licença final integrada.

§ 4º O decurso do prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no § 2º deste artigo, sem a emissão da licença final integrada ou

sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, não implicará em licenciamento tácito do empreendimento, nem eximirá o empreendedor da responsabilidade de sanar e corrigir os vícios e irregularidades existentes para fins da obtenção da licença final integrada.

§ 5º Nos casos que se enquadram nas disposições dos arts. 36, § 3º, e 41 desta Lei, o Município deverá incorporar a licença ambiental final como condição para a emissão da licença final integrada.

Art. 45. Será condição para a emissão da licença final integrada que as quadras, bem como os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento, estejam devidamente demarcadas, admitida uma tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deverá providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis, nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sem prejuízo de eventuais consequências contratuais.

§ 2º No caso de a diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação dependerá de anuência da autoridade licenciadora.

Art. 46. Quando o parcelamento for realizado em etapas, na conformidade do admitido pelo art. 39, § 1º, desta Lei, as obras e serviços de cada etapa deverão ser objeto de licença final integrada específica.

Art. 47. O empreendedor deverá solicitar a averbação da licença final integrada na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da sua expedição.

Art. 48. Os órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta municipal, distrital, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, estarão igualmente subordinados aos prazos e condições estabelecidos no arts. 37 e 44 desta Lei.

Art. 49. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas poderão apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, todavia, condicionada

a expedição de “habite-se” ou de ato administrativo equivalente, à emissão da licença final integrada.

CAPÍTULO V DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 50. Sob pena de caducidade dos direitos constituídos pela licença urbanística e ambiental integrada, o empreendedor deverá requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua expedição, apresentando, após regular desentranhamento dos autos em que se processou o licenciamento, os documentos referidos nos incisos I a V do *caput* do art. 34 desta Lei, bem como os seguintes:

I – cópia do projeto aprovado, do qual constem os desenhos, o memorial descritivo e o cronograma físico de execução das obras;

II – a licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento, e a licença ambiental estadual prevista no § 2º do art. 36 e no art. 41 desta Lei, quando for o caso ;

III – as cláusulas padronizadas que regerão os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas, observadas as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor);

IV – o instrumento de instituição do condomínio urbanístico e a sua respectiva convenção, se for o caso;

V – o regimento interno da comissão de representantes;

VI – o instrumento de garantia de execução das obras e serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pela autoridade licenciadora;

VII – os contratos e outros atos que comprovem a condição de empreendedor na forma do parágrafo único do art. 3º desta Lei;

VIII – a certidão de ações penais relativas ao empreendedor, com respeito a crimes contra o patrimônio, a Administração

Pública, o consumidor, a economia popular, a ordem tributária e econômica, o meio ambiente ou a ordem urbanística, referente aos últimos dez anos.

§ 1º A existência de eventuais sentenças condenatórias transitadas em julgado contra o empreendedor, relativamente aos delitos referidos no inciso VIII do *caput* deste artigo, impedirá o registro do parcelamento, observada a reabilitação de que trata o art. 93 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

§ 2º A existência de ações penais condenatórias transitadas em julgado, relativas a crimes de menor potencial ofensivo contra o meio ambiente, não impedirá o registro do parcelamento, desde que seja comprovada a reparação do dano por certidão emitida pelo juízo criminal.

§ 3º A existência de ações penais relativas aos delitos referidos no inciso VIII do *caput* deste artigo, desde que não tenham sido objeto de sentença condenatória transitada em julgado, não impedirá o registro do parcelamento, ressalvada a hipótese prevista no art. 52 desta Lei.

§ 4º A existência de ações civis não impede o registro do parcelamento, desde que o empreendedor comprove que estas ações não poderão prejudicar os adquirentes.

§ 5º A autorização a que se refere o inciso II do art. 34 desta Lei não dispensa o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

Art. 51. Após regular autuação do requerimento, o Oficial do Registro de Imóveis examinará os documentos apresentados pelo empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da prenotação, comunicando ao empreendedor, de uma única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.

§ 1º Constatada a existência de ações penais ainda não transitadas em julgado, na conformidade do disposto no § 3º do art. 50 desta Lei, o Oficial imediatamente cientificará o Ministério Público do ocorrido, para os fins do art. 52 desta Lei.

§ 2º Estando a documentação em ordem, ou atendidas satisfatoriamente as exigências feitas nos termos do *caput* deste artigo, o Oficial do Registro de Imóveis informará o fato à autoridade licenciadora, providenciando a publicação de edital, que conterá um resumo do pedido de registro do parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

§ 3º O edital deverá ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em um jornal de grande circulação local.

§ 4º No prazo de 15 (quinze) dias contados da última publicação, poderá ser apresentada impugnação do pedido de registro do parcelamento perante o Registro de Imóveis.

§ 5º Findo o prazo previsto no § 4º deste artigo, sem qualquer impugnação, deverá ser efetuado o registro imobiliário do parcelamento.

§ 6º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis dará ciência de seus termos ao empreendedor e encaminhará imediatamente os autos do parcelamento e a respectiva impugnação ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor apresentará defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º Na hipótese do § 6º deste artigo, após manifestação do Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias, a impugnação deverá ser apreciada pelo juiz corregedor em até 30 (trinta) dias, admitida a interposição de recurso, a ser recebido em ambos os efeitos.

§ 8º Se do teor da impugnação e da defesa o juiz corregedor concluir que há controvérsia envolvendo direito sobre a propriedade do imóvel, ônus reais ou definição de seus limites, mandará as partes para as vias ordinárias.

§ 9º Se a controvérsia versar sobre outra matéria e entender o juiz corregedor que há questão a ser resolvida no âmbito jurisdicional, mandará as partes para as vias ordinárias.

§ 10. Rejeitada a impugnação, os autos deverão ser encaminhados à origem para a efetuação do registro de parcelamento.

§ 11. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deverá encaminhar à autoridade licenciadora a certidão do registro do parcelamento e das matrículas das áreas públicas existentes.

§ 12. A prenotação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo juiz corregedor.

§ 13. Nos parcelamentos de pequeno porte, fica dispensada a publicação de editais, desde que o imóvel não tenha sido, anteriormente, objeto de empreendimento beneficiado com a mesma dispensa.

Art. 52. Cientificado, na forma do § 1º do art. 51 desta Lei, da existência de ações penais em curso contra o empreendedor, desde que exista sentença condenatória ainda não transitada em julgado e fundado convencimento de que esta será mantida pelas instâncias superiores do Poder Judiciário, uma vez sendo de gravidade incontestes os fatos imputados e exista a real possibilidade de que novos delitos possam vir a ser praticados pelo empreendedor com a obtenção do registro imobiliário requerido, o Ministério Público poderá pedir cautelarmente em juízo a sua sustação, até que seja julgado definitivamente o processo criminal.

§ 1º Sendo concedida a sustação cautelar do registro, além do Oficial do Registro de Imóveis competente, o juiz que deferir a medida cautelar informará a decisão ao juízo em que tramita a ação penal que a motivou, bem como à autoridade licenciadora e ao empreendedor.

§ 2º Sendo modificada a sentença condenatória, mesmo que não tenha transitado em julgado a sentença, perderá efeito a medida cautelar concedida.

§ 3º Havendo confirmação da sentença condenatória, após o seu trânsito em julgado, o requerimento de registro será indeferido com base no § 1º do art. 50 desta Lei.

Art. 53. O registro do parcelamento deverá ser feito na matrícula do imóvel, por extrato, e conter, entre outros dados:

I – o nome do empreendimento;

II – a indicação da licença urbanística e ambiental integrada e da data da sua emissão;

III – a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, e das áreas destinadas a uso público, a uso comum dos condôminos e, quando for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;

IV – os nomes dos futuros logradouros públicos que constarem do projeto aprovado;

V – as restrições administrativas, convencionais e legais relativas ao parcelamento;

VI – o cronograma de execução das obras e serviços;

VII – o quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra, número e o respectivo número de sua matrícula, bem como a identificação das áreas destinadas ao uso público e, quando for o caso, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.

§ 1º No registro do parcelamento deverão ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deverá conter:

I – quanto aos lotes, o seu número e quadra, o nome do logradouro com que faz frente, as medidas perimetrais e área, os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas e, quando for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;

II – quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área, a fração ideal da área comum, as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas e, quando for o caso, a indicação das construções a serem edificadas.

§ 2º A descrição dos lotes ou unidades autônomas deverá, preferencialmente, conter a indicação das coordenadas georreferenciadas de seus vértices definidores.

§ 3º Abertas as matrículas, nelas deverão ser averbadas as áreas mencionadas no art. 33, § 1º, inciso I, alínea “d”, desta Lei.

§ 4º As matrículas das áreas destinadas a uso público serão abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver, as restrições.

§ 5º O pagamento das custas e emolumentos referentes à abertura de matrícula de que trata o § 1º deste artigo deverá ser feito quando do registro do contrato de venda e compra de cada lote ou unidade autônoma.

Art. 54. Quando o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deverá ser requerido simultaneamente em todas elas.

§ 1º Os Oficiais deverão qualificar o título no âmbito de sua competência, emitindo certidão conjunta acerca de seu resultado.

§ 2º O registro do empreendimento, na hipótese prevista no *caput* deste artigo, deverá ser efetuado quando alcançada a qualificação positiva do título em todas as circunscrições imobiliárias.

§ 3º Os emolumentos do registro deverão ser calculados com base na proporção da área do imóvel pertencente a cada uma das circunscrições.

§ 4º Nenhum lote ou unidade autônoma poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 5º Enquanto não efetuados os registros em todas as circunscrições, o parcelamento será considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

Art. 55. Desde a data do registro do parcelamento, as áreas destinadas a uso público constantes do projeto passarão a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer outra formalidade.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo aplica-se também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados em imóveis de propriedade da União ou do Estado.

§ 2º Nos imóveis objeto de aforamento, o registro do parcelamento transmitirá ao Município somente o domínio útil das áreas destinadas a uso público.

Art. 56. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, à circunscrição imobiliária a que pertence e ao seu endereço.

§ 1º Quando a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro poderá ser feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula.

§ 2º Quando a divergência decorrer de omissão, imprecisão ou inverdade do registro, deverá ser seguido o disposto no art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 3º Se comprovadamente o título tiver sido outorgado há mais de 15 (quinze) anos, será suficiente a figuração como outorgante de quaisquer dos proprietários constantes da matrícula.

§ 4º No caso de o alienante ser pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial para recolhimento das contribuições sociais previstas em lei, o registro da transmissão da propriedade independará da apresentação da certidão negativa referente a tais contribuições.

Art. 57. Qualquer alteração do parcelamento registrado dependerá da aprovação da autoridade licenciadora e deverá ser averbada no Registro de Imóveis.

§ 1º Quando houver lotes alienados, a alteração dependerá da anuência dos adquirentes diretamente atingidos pela alteração.

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º deste artigo, todos os adquirentes serão considerados como diretamente atingidos, se a alteração implicar em redução ou mudança da destinação das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, aumento no número de lotes ou de unidades autônomas, ou ainda alterações nas restrições urbanísticas previstas.

§ 3º Não se aplicará o disposto no § 2º deste artigo aos casos de alteração da localização das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, desde que esta alteração não implique na sua efetiva redução.

§ 4º O requerimento para averbação da alteração deverá ser instruído com o respectivo projeto, devidamente aprovado pela autoridade licenciadora, e com as anuências exigidas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

Art. 58. O registro do parcelamento só poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial, ouvida a autoridade licenciadora;

II – a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora, se não houver lote ou unidade autônoma vendida ou compromissada;

III – a requerimento do empreendedor, com anuência de todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas e da autoridade licenciadora;

IV – a requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 5 (cinco) anos e não implantado.

§ 1º O registro do parcelamento também poderá ser cancelado para a regularização fundiária de área que já tenha sido objeto de parcelamento anteriormente registrado, desde que não tenha sido executado, ou tenha sido executado em desconformidade com o seu licenciamento.

§ 2º Em qualquer caso, a autoridade licenciadora somente poderá opor-se ao cancelamento do registro se dele resultar justificado inconveniente para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área parcelada.

Art. 59. Nos casos em que o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes para alteração ou cancelamento do registro, deverá notificá-los extrajudicialmente, bem como a comissão de representantes, por meio do Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos.

§ 1º O adquirente notificado na forma do *caput* deste artigo deverá manifestar-se perante o Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Na hipótese de os adquirentes notificados não serem encontrados nos endereços disponíveis ou, tendo sido notificados, não apresentarem impugnação no prazo indicado, será considerada incontroversa a alteração do parcelamento ou o cancelamento do registro.

Art. 60. Nas hipóteses do art. 57 e do art 58, *caput*, incisos II a IV, e § 1º, desta Lei, o Oficial do Registro de Imóveis comunicará a apresentação de requerimento de alteração ou o de cancelamento do registro ao Ministério Público, publicará edital com a sua síntese e abrirá prazo de 30 (trinta) dias para a sua respectiva impugnação.

§ 1º Não havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis efetivará a averbação da alteração ou do cancelamento do registro.

§ 2º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis dará ciência ao requerente de seus termos e a encaminhará imediatamente ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor apresentará defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 3º Na hipótese do § 2º deste artigo, após manifestação do Ministério Público dentro do prazo de 10 (dez) dias, a impugnação deverá ser apreciada pelo juiz corregedor em até 30 (trinta) dias.

Art. 61. O desmembramento caracterizado como parcelamento de pequeno porte deverá ser requerido ao Registro de Imóveis pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística e ambiental integrada, plantas e memoriais descritivos do projeto.

Parágrafo único. O procedimento previsto no *caput* deste artigo somente poderá ser aplicado se o imóvel não tiver sido, anteriormente, objeto de desmembramento de pequeno porte.

Art. 62. O Oficial de Registro de Imóveis que efetuar atos registrais em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o respectivo ato, no valor apurado à época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, na forma estabelecida em lei.

Art. 63. Ficará vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos que não tenha sido objeto de registro imobiliário.

Art. 64. Aplicar-se-ão ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, de forma suplementar, as disposições da Lei não 6.015, de 1973.

CAPÍTULO VI DOS CONTRATOS

Art. 65. Nenhum imóvel poderá ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Registro de Imóveis.

  1  Não poderão ser objeto de alienação partes destacadas do imóvel, sem antes ter sido ele devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta Lei.

  2  Para a lavratura de qualquer escritura versando sobre direitos reais, o Tabelião de Notas deverá arquivar a certidão atualizada da matrícula do imóvel.

  3  No caso de instrumento particular, a certidão deverá acompanhar o título e dele fazer parte integrante.

Art. 66. A alienação de lotes ou unidades autônomas poderá ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita, salvo a hipótese prevista no art. 77, é 11, desta Lei.

Art. 67. Os contratos, incluindo o preliminar, deverão ser prenotados no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da sua celebração.

  1  Será do empreendedor a obrigação de promover o registro do contrato preliminar, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas, por expressa disposição contratual.

  2  Decorrido o prazo previsto no *caput* deste artigo, o empreendedor não poderá exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o

cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.

§ 3º O contrato preliminar poderá ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes poderá exigir a celebração do contrato definitivo.

§ 4º Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não poderá o proprietário se recusar a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§ 5º No caso de contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, a transmissão da propriedade será registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão.

§ 6º Aplicar-se-á o disposto no § 5º deste artigo ao contrato preliminar formalizado por instrumento particular registrado, firmado entre o empreendedor e o primeiro adquirente de lote, desde que relativo a bem de valor igual ou inferior ao previsto no art. 108 do Código Civil, apurado em avaliação fiscal para pagamento do imposto de transmissão.

§ 7º A prova da quitação será dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada certidão forense comprovando a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

§ 8º O disposto no § 6º deste artigo também se aplica aos contratos formalizados por instrumentos particulares antes da vigência desta Lei e levados a registro, desde que apresentada ata notarial que constate a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

§ 9º A cessão e promessa de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra:

I – dependerá da comprovação de adimplência do cedente ou promitente cedente;

II – somente terá validade perante o empreendedor, o cessionário ou o promitente cessionário após o registro.

Art. 68. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas serão regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas.

§ 1º As disposições específicas, entre outras, deverão conter:

I – o nome e a qualificação das partes;

II – o número do lote ou unidade autônoma e a quadra, com o respectivo número de sua matrícula;

III – o preço, o prazo e a forma de pagamento;

IV – a forma de atualização monetária e os juros, se houver.

§ 2º As cláusulas padronizadas deverão conter, no mínimo:

I – a descrição do empreendimento, bem como as restrições administrativas, convencionais e legais;

II – o local dos pagamentos;

III – a penalidade e os encargos da mora para o empreendedor e o adquirente;

IV – a descrição da infra-estrutura a cargo do empreendedor;

V – o prazo de entrega do empreendimento;

VI – o momento a partir do qual o adquirente assumirá os impostos e os demais encargos incidentes sobre o lote ou unidade autônoma;

VII – a solução em caso de divergência quanto às dimensões do lote ou unidade autônoma com aquelas constantes da matrícula;

VIII – as hipóteses de rescisão e suas conseqüências, no caso de contrato preliminar.

§ 3º O empreendedor poderá submeter ao Registro de Imóveis mais de um conjunto de cláusulas padronizadas, dependendo da natureza do contrato a ser celebrado.

§ 4º As alterações introduzidas nas cláusulas padronizadas valerão apenas para os contratos firmados após o seu registro.

§ 5º Qualquer documento fornecido pelo empreendedor comprovando o recebimento do sinal, ou parte do pagamento, constando a indicação do lote ou unidade autônoma, preço, prazo e forma de pagamento, será considerado como contrato preliminar e regido pelas cláusulas padronizadas, sendo passível de registro, a requerimento do adquirente, como promessa de venda e compra, se o empreendedor for o proprietário, ou promessa de cessão de direitos, caso não o seja.

§ 6º O contrato deverá fazer menção ao número do registro das cláusulas padronizadas e deverá estar acompanhado de cópia da certidão do seu texto, devidamente rubricada pelo adquirente, bem como de um desenho do lote ou unidade autônoma, com todas as suas características, e desenho simplificado de sua localização dentro da quadra.

§ 7º Ficará vedada a cobrança de valores relacionados à manutenção do empreendimento a favor do vendedor ou empreendedor.

Art. 69. A alienação de imóvel parcelado caracterizar-se-á como uma relação de consumo que, além de submeter-se à Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, sujeita-se às disposições desta lei, observando-se que:

I – no caso de divergência quanto aos critérios de reajuste, o adquirente deverá indicar a parte incontroversa e continuar a pagá-la, no tempo e no modo contratados;

II – em qualquer material impresso de divulgação do empreendimento, deverá constar o número da matrícula do parcelamento e o de seu registro;

III – será vedado ao empreendedor fazer qualquer menção, em material publicitário, de obra de infra-estrutura que não esteja incluída no escopo do seu fornecimento.

IV – não cumprida a obrigação, poderá o credor exigir-lhe o cumprimento ou pleitear a rescisão do contrato.

Parágrafo único. O não pagamento da parte incontroversa, indicada na forma do inciso I do *caput* deste artigo implicará em mora do adquirente.

Art. 70. Na desapropriação, a imissão na posse, desde que registrada na matrícula do imóvel, constituirá direito real passível de cessão ou de promessa de cessão e, quando outorgado pelo expropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independerá de testemunhas, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil.

Parágrafo único. O direito real de que trata o *caput* deste artigo poderá ser dado em garantia nos contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 71. No caso previsto no art. 3º, parágrafo único, inciso II, desta Lei, será admitida a cessão da posse, por instrumento particular, em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, os entes da Administração Indireta e os habilitados a promover a desapropriação, que será, para todos os fins de direito, equiparada à cessão realizada por escritura pública, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil.

Parágrafo único. Com o pagamento da prévia indenização prevista no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, e o respectivo registro imobiliário da sentença transitada em julgado na ação de desapropriação, a posse referida no *caput* deste artigo converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a cessão de posse em compromisso ou contrato de venda e compra, ou outra modalidade contratual colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, deverão ser averbadas na respectiva matrícula.

Art. 72. Até a averbação da licença final integrada, todo o empreendimento, ou parte dele, poderá ser transmitido como uma universalidade, mediante ato *inter vivos* ou por sucessão *causa mortis*, caso em que o adquirente sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou do legatário de renunciar à herança ou ao legado.

§ 1º O ato de transmissão deverá ser objeto de registro na matrícula do parcelamento e de averbação em todas as matrículas originadas a partir do parcelamento.

§ 2º No caso de transmissão do empreendimento por ato *inter vivos*, o adquirente deverá apresentar as certidões relativas ao seu nome previstas no art. 50, *caput*, inciso VIII, desta Lei.

Art. 73. A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescindir os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão que tenham por objeto o imóvel parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

§ 1º Se a falência ou insolvência for do empreendedor, incumbirá ordinariamente ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos.

§ 2º No caso do § 1º deste artigo, os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas poderão requerer ao juiz que os autorize a gerir o empreendimento por meio da comissão de representantes, caso em que deverão adiantar os recursos necessários à sua continuidade, assegurando-se prioridade na restituição com o produto do empreendimento, sendo o resultado líquido transferido à massa.

Art. 74. No caso de falência ou insolvência do adquirente do lote ou unidade autônoma, e não sendo vantajosa para a massa a continuidade do contrato, ou ainda não havendo recursos para o pagamento das prestações, o juiz deverá determinar a imediata venda do imóvel.

Parágrafo único. Não sendo possível a venda, poderá o juiz determinar que os direitos do adquirente sejam levados à praça.

Art. 75. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias após a constituição em mora do adquirente devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo, deverá o empreendedor requerer ao Oficial do Registro de Imóveis a notificação do adquirente devedor para:

I – satisfazer as prestações objeto da notificação e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 1990, atualização monetária e das despesas de notificação, devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação;

II – impugnar o valor, depositando no Registro de Imóveis o montante incontroverso;

III – tomar ciência de que a não quitação dos débitos em aberto ensejará a rescisão do contrato e que, neste caso, os valores pagos deverão ser restituídos pelo empreendedor, nos termos do art. 77 desta Lei.

§ 2º O empreendedor arcará com os custos da notificação referida no § 1º deste artigo, nos casos em que o adquirente possua renda familiar mensal inferior ou igual a 3 (três) salários mínimos mensais, uma única vez durante o período de vigência do contrato, vedado o fracionamento do montante das prestações em atraso, ainda que não consecutivas.

§ 3º A notificação deverá ser feita pessoalmente, podendo, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ser efetivada pelo Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 4º A notificação deverá ser dirigida ao endereço do adquirente constante do Registro de Imóveis ou ao endereço do imóvel objeto do contrato e, caso o adquirente não seja encontrado em nenhum dos dois, poderá, ainda, ser notificado em endereço fornecido pelo empreendedor.

§ 5º Se o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deverá informar essa circunstância ao Oficial competente, que a certificará sob sua responsabilidade, sendo considerado notificado o destinatário.

§ 6º Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deverá ser feita por edital, publicado uma vez em jornal de grande circulação local ou regional, começando o prazo para pagamento a fluir 10 (dez) dias após a data da publicação.

§ 7º Purgada a mora, o contrato será mantido na forma pactuada.

§ 8º Certificada a ausência do pagamento no Registro de Imóveis, o empreendedor poderá requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial, que o efetivará, em prazo não superior a 15 (quinze) dias, expedindo a respectiva certidão.

Art. 76. Se o credor das prestações referidas no art. 75 desta Lei se recusar a recebê-las, ou furtar-se ao seu recebimento, deverá ser constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor.

§ 1º Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação, considerar-se-á efetuado o pagamento.

§ 2º Em não comparecendo o credor para receber, a importância será depositada pelo Oficial do Registro de Imóveis em conta bancária especial a favor do credor, remunerada na forma dos depósitos judiciais.

Art. 77. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 12 deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, contado a partir da emissão da licença final integrada ou da efetiva imissão na posse do imóvel, o que ocorrer por último, respeitado o limite máximo de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel previsto em contrato, e:

I – do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, tudo limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas;

II – dos juros moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

III – dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), contribuições condominiais ou associativas que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como de tributos incidentes sobre a restituição, desde que irrecuperáveis ao empreendedor;

IV – da corretagem, se tiver sido comprovadamente paga pelo empreendedor, assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§ 1º O valor será devolvido no mesmo número de parcelas pagas pelo adquirente, ou na forma acordada entre as partes, respeitados os índices de correção, os juros e os prazos previstos no contrato, e ressalvadas as seguintes hipóteses:

I – a devolução deverá ser efetuada em uma única parcela, caso o valor a ser devolvido represente até 10% (dez por cento) do preço total de venda do lote;

II – a devolução deverá ser efetuada em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor represente até 20% (vinte por cento) do preço total de venda do lote;

III – a devolução deverá ser efetuada em até 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido represente até 30% (trinta por cento) do preço total de venda do lote.

§ 2º Para fins da restituição prevista no *caput* deste artigo, os valores das prestações pagas e dos abatimentos previstos, bem como o valor do imóvel constante do contrato, deverão ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização contratualmente estabelecido.

§ 3º Caso o imóvel seja revendido em número menor de parcelas que aquele do contrato original, a devolução deverá ser feita no prazo mais favorável ao consumidor.

§ 4º O início da restituição prevista no *caput* deste artigo deverá ocorrer 5 (cinco) dias úteis após a assinatura, pelas partes, do termo de rescisão contratual, ou por solicitação expressa do adquirente, observado o disposto no art. 75 desta Lei.

§ 5º Se houver controvérsia, o empreendedor deverá iniciar, no prazo indicado no § 4º deste artigo, a restituição da parte incontroversa.

§ 6º Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigí-la de uma única vez.

§ 7º Em qualquer caso de rescisão por fato imputado exclusivamente ao adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 8º O pagamento da indenização de que trata o § 7º deste artigo poderá ser realizado a qualquer momento por acordo entre as partes, imediatamente após conclusão de leilão extra-judicial ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da venda do imóvel a terceiro.

§ 9º Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deverá ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

§ 10. O adquirente terá o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto neste artigo.

§ 11. Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (dias) a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, sem que haja qualquer direito à retenção de valores pelo empreendedor.

§ 12. Caso o valor a ser restituído pelo empreendedor, mencionado no *caput* deste artigo, seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidirão os abatimentos previstos neste artigo não poderá ser parcelado e deverá ser apurado por meio do cálculo do percentual pago em relação ao preço de venda estabelecido no contrato, aplicado ao valor de mercado do imóvel na data da devolução.

§ 13. Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 75 desta Lei.

Art. 78. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – por requerimento das partes contratantes;

III – nos casos de rescisão do contrato.

Art. 79. A escritura de venda e compra será lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação do contrato preliminar, ressalvado o disposto no § 6º do art. 67 desta Lei.

§ 1º Se, por inércia do compromissário ou cessionário comprador, não for lavrada a escritura no prazo previsto no *caput* deste artigo, o empreendedor poderá requerer a averbação do termo de quitação junto ao Registro de Imóveis.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, o adquirente poderá providenciar a lavratura da escritura de venda e compra, mediante a apresentação de certidão atualizada da matrícula do imóvel ao notário.

Art. 80. Lavrada a escritura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o notário, mediante depósito prévio dos emolumentos registraes pelo interessado contratante, a encaminhará para registro.

Parágrafo único. Será considerada infração disciplinar, punível na conformidade do disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, o desrespeito ao disposto no *caput* deste artigo.

Art. 81. O lançamento de impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma será efetuado em relação à pessoa do adquirente, desde que requerido pelo próprio interessado ou pelo empreendedor.

Parágrafo único. O requerimento de que trata o *caput* deste artigo apenas será deferido pelo órgão público competente se for instruído com a certidão atualizada do imóvel expedida pelo Registro de Imóveis.

Art. 82. Poderá ser dispensada a escritura pública nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis celebrados por pessoas jurídicas de direito público.

§ 1º Os contratos aperfeiçoados na forma do previsto no *caput* deste artigo serão lavrados nas entidades públicas interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato, aplicando-se a estes, no que couber, o disposto no art. 61 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, inclusive no que diz respeito à necessidade de publicação resumida do seu respectivo instrumento.

§ 2º Não se aplicarão as restrições do art. 108 do Código Civil à hipótese prevista neste artigo.

CAPÍTULO VII DA INTERVENÇÃO

Art. 83. Sempre que o empreendedor estiver executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora o notificará para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a

sua notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis, mediante edital publicado em jornal local de grande circulação, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 2º Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes e ao Ministério Público.

Art. 84. Sempre que tomar ciência, de ofício ou por provocação de terceiro, da existência de parcelamento irregular, a autoridade licenciadora tomará as providências cabíveis, na conformidade do estabelecido no art. 83 desta Lei.

§ 1º Incorrerão em improbidade administrativa os agentes públicos que descumprirem o disposto no *caput* deste artigo, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

§ 2º Qualquer pessoa poderá comunicar à autoridade licenciadora e ao Ministério Público a existência de parcelamento irregular para os fins do estabelecido neste artigo.

Art. 85. Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o *caput* do art. 83 desta Lei sem a necessária regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora determinará a intervenção no empreendimento.

§ 1º A decisão que determinar a intervenção indicará o nome do interventor e será acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado e comunicar o fato ao Ministério Público.

§ 2º Estando o empreendimento registrado em mais de um Registro de Imóveis, as averbações deverão ser realizadas em todas as circunscrições competentes.

Art. 86. Determinada e averbada a intervenção, na forma do art. 85 desta Lei, os adquirentes serão notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda

remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º A notificação de que trata o *caput* deste artigo será realizada pelo Registro de Imóveis.

§ 2º O Registro de Imóveis receberá as quantias encaminhadas pelo adquirente e as depositará em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, inciso I, do Código de Processo Civil.

§ 3º Se as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do § 2º deste artigo serão utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

Art. 87. Ao interventor serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do parcelamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 2º do art. 86 desta Lei, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

Parágrafo único. As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas, ou ainda com a execução das garantias, deverão ser depositadas na conta de poupança mencionada no § 2º do art. 86 desta Lei.

Art. 88. Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 89. O interventor prestará contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões de moralidade e probidade que orientam a atuação dos agentes públicos.

§ 1º O interventor equiparar-se-á a servidor público no que concerne a seus deveres e responsabilidades, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992.

§ 2º O Ministério Público poderá, a qualquer momento, fiscalizar os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 90. A autoridade licenciadora determinará o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, desde que seja verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir o parcelamento.

§ 1º Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora requererá, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada na conformidade do disposto nos §§ 1º e 2º do art. 85 desta Lei.

§ 2º Encerrada a intervenção, o empreendedor assumirá novamente a responsabilidade pela execução do parcelamento, a ele competindo:

I – requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;

II – notificar os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas, pelo Registro de Imóveis, para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

§ 3º O deferimento do requerimento referido no inciso I do § 2º deste artigo, pela autoridade judicial, dependerá sempre de prévia manifestação da autoridade licenciadora.

Art. 91. A regularização do parcelamento mediante intervenção não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 92. Aplicar-se-ão também aos parcelamentos executados sem registro, no que couber, as normas relativas a intervenção previstas nesta Lei.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE ÁREAS URBANAS.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 93. A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia e do direito a cidades sustentáveis.

§ 1º Aos parcelamentos em processo de implantação em desacordo com o projeto aprovado ou com outras irregularidades aplicar-se-ão as regras de intervenção do Capítulo VII do Título II.

§ 2º As disposições deste Título aplicar-se-ão aos assentamentos informais situados em áreas particulares ou em áreas públicas da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, bem como sobre os assentamentos situados em áreas pertencentes aos entes da administração pública indireta.

Art. 94. Além das diretrizes gerais de política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos princípios previstos no art. 2º desta Lei, a regularização fundiária sustentável deverá pautar-se pelas seguintes diretrizes:

I – ampliação do acesso a terra urbanizada por parte da população de baixa renda;

II – prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

III – observância das determinações do plano diretor;

IV – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

V – controle, fiscalização e repressão, visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

VI – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

VII – participação da população interessada, em todas as etapas do processo de regularização;

VIII – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

IX – preferência de titulação para a mulher.

Art. 95. O Poder Público municipal, no plano diretor ou em outra lei municipal apropriada, definirá as condições e os procedimentos para a concepção, formulação e implementação da política municipal de regularização fundiária sustentável, e disciplinará:

I – os critérios, as exigências e os procedimentos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária, particularizados para os casos de interesse social e de interesse específico;

II – os requisitos e os procedimentos simplificados para a aprovação do plano e do licenciamento de regularização fundiária;

III – os parâmetros para garantia do livre acesso aos bens de uso comum do povo;

IV – os mecanismos de controle social a serem adotados;

V – as formas de compensação a serem eventualmente exigidas.

Art. 96. A regularização fundiária sustentável efetivada nos termos deste Título não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO

Art. 97. Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável será facultada aos seus beneficiários, individual ou coletivamente, e ainda:

I – às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis;

II – ao setor privado, na conformidade do estabelecido pela legislação urbanística municipal;

III – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 98. A regularização fundiária sustentável exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

I – as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

IV – as condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V – a necessidade de adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º A regularização fundiária sustentável que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará o plano mencionado no *caput* deste artigo.

§ 2º A regularização fundiária sustentável poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o plano referido no *caput* deste artigo poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§ 3º O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e, quando for o caso, ao cronograma de obras e serviços a serem realizados, será definido pela legislação municipal apropriada, na conformidade do estabelecido no art. 95 desta Lei, assegurada sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.

§ 4º Nos Municípios com gestão plena, a ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco

ou protegida, nos termos da legislação ambiental, poderá ser regularizada quadra a quadra.

§ 5º Para os efeitos do disposto no § 4º deste artigo, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infra-estrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes, indiquem grave dano social, reconhecido pelo Poder Público municipal, no caso de eventual reversão da situação possessória já consolidada pelo tempo.

§ 6º Na regularização fundiária de interesse específico, a regularização quadra a quadra prevista no § 4º deste artigo deverá incluir as formas de compensação referidas no inciso III do *caput* deste artigo

Art. 99. A implantação da regularização fundiária dependerá da análise e da aprovação do seu plano, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental integrada pela autoridade licenciadora, observado o disposto no inciso II do art. 95 desta Lei.

Parágrafo único. Não se exigirá licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.

Art. 100. A regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente poderá ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

Parágrafo único. Nas regularizações fundiárias de interesse social, o fato de não ter sido concluída a regularização jurídica da situação dominial não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção 1 Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 101. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público deverão integrar zonas especiais de interesse social (ZEIS) definidas no plano diretor ou em outra lei municipal

§1º A regularização fundiária em área inserida em Unidade de Conservação da Natureza ou em sua zona de amortecimento deverá observar as restrições decorrentes da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 2º Não se aplicará o disposto no *caput* deste artigo aos assentamentos informais em que já tenha se consumado a aquisição do domínio pela ocorrência de prescrição aquisitiva ou a aquisição de direitos reais de uso legalmente constituídos sobre o imóvel.

Art. 102. O plano de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nesta Lei e na legislação municipal de que trata o art. 95 desta Lei, definirá parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, e estabelecerá ainda:

I – o tamanho dos lotes ou das unidades autônomas;

II – o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos.

§ 1º Será admitida a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Proteção Permanente (APP), desde que respeitadas as seguintes condições:

I – nas margens de cursos d'água e no entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais de até 50 (cinquenta) metros de largura, deverá ser respeitada uma faixa mínima de proteção de 15 (quinze) metros;

II – nas margens de cursos d'água e no entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais que possuam mais de 50 (cinquenta) metros de largura, deverá ser respeitada uma faixa mínima de proteção de 50 (cinquenta) metros;

III – em topos de morros e de montanhas, deverão ser respeitadas as áreas de recarga de aquíferos;

IV – em restingas, deverá ser respeitada uma faixa de 150 (cento e cinquenta) metros a partir da linha de preamar máxima.

§ 2º Excepcionalmente, por decisão motivada, o órgão ambiental poderá reduzir as restrições dispostas no inciso I e II do § 1º deste artigo, e estabelecer critérios específicos e melhorias ambientais próprias para o plano de regularização fundiária de interesse social, respeitadas as normas e as diretrizes definidas pelo conselho ambiental competente.

§ 3º Será vedada a regularização de ocupações específicas que, no plano de regularização fundiária de interesse social, sejam identificadas como situadas em áreas sujeitas a inundações, deslizamentos de terra, movimentos de massa rochosa e outras situações de risco.

§ 4º Quando inseridas em áreas urbanas consolidadas, as iniciativas objeto do plano de regularização fundiária de que trata este artigo, desde que impliquem em melhoria dos padrões de qualidade ambiental, serão consideradas empreendimentos de interesse social para fins da obtenção de autorização para a intervenção ou para a supressão de vegetação em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou de proteção de mananciais.

§ 5º A regularização dos assentamentos informais implantados após a entrada em vigor desta Lei deverá respeitar as Áreas de Preservação Permanente (APP) estabelecidas pela Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e seus regulamentos, bem como todos os outros requisitos ambientais previstos em legislação federal, estadual, distrital ou municipal.

Art. 103. Na regularização fundiária de interesse social caberá ao Poder Público, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no plano.

§ 1º Os encargos previstos no *caput* deste artigo poderão ser compartilhados com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Regularizado o assentamento, aplicar-se-á, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II desta Lei.

§ 3º Não se aplicará o disposto no art. 23 desta Lei aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia ou concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção ficará a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.

Art. 104. Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamentos informais há mais de 5 (cinco) anos poderá ser desafetada pelo uso, mediante certificação do Poder Público municipal.

Art. 105. No âmbito de regularização fundiária de interesse social:

I – aplicar-se-á a concessão especial para fins de moradia aos terrenos de marinha, sem prejuízo das demais hipóteses de utilização do instrumento;

II – a União e os Estados, suas autarquias e fundações, poderão delegar aos Municípios, por convênio, atribuição para outorga de concessão de uso especial para fins de moradia ou de concessão de direito real de uso em áreas de sua titularidade.

Seção 2

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 106. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o art. 7º desta Lei e os requisitos previstos no Capítulo I do Título II, ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual

estabelecido no art. 11 desta Lei e da área definida no inciso I do art. 10 desta Lei.

Parágrafo único. Aplica-se às regularizações de que trata o *caput* deste artigo o disposto no art. 25 desta Lei.

Art. 107. A autoridade licenciadora deverá definir na licença integrada da regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no plano de regularização fundiária.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, os encargos previstos no *caput* deste artigo poderão ser compartilhados com os beneficiários, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Público deverá exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

§ 3º Regularizado o assentamento, aplicar-se-á, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II desta Lei.

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 108. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da

situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes, poderá lavrar auto de demarcação urbanística.

Parágrafo único. O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e proprietário, quando houver;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do Registro de Imóveis, quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III – cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

IV – declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

V – certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis da sua situação e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 109. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis, o Oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

Art. 110. Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis deverá proceder à notificação pessoal do proprietário da área e a editalícia dos confrontantes, ocupantes e eventuais interessados para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 1º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, deverá ser procedida a notificação editalícia do proprietário.

§ 2º Os editais deverão ser publicados, no período de 60 (sessenta) dias, 1 (uma) vez pela imprensa oficial e 2 (duas) vezes em um dos jornais de maior circulação local, constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação, bem como um desenho simplificado e a descrição da área demarcada.

§ 3º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser registrada na matrícula da área a ser regularizada, indicando a origem nas matrículas ou transcrições anteriores, quando houver.

§ 4º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial que instruem o auto de demarcação urbanística.

§ 5º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deverá dar ciência dela ao Poder Público, que terá o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

§ 6º Não havendo acordo entre impugnante e Poder Público, o procedimento deverá ser encaminhado ao juiz corregedor, para decisão em 30 (trinta) dias.

§ 7º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos deverão ser restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§ 8º Julgada improcedente a impugnação, os autos deverão ser encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma dos §§ 3º e 4º deste artigo.

Art. 111. A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do art. 98 desta Lei, a ser licenciado na forma do art. 99 desta Lei, e submetê-lo a registro, na forma do Capítulo V deste Título.

Art. 112. A legitimação de posse expedida pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária de interesse social, desde que registrada, constituirá direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia, podendo ser dada em garantia real e ser objeto de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*.

§ 1º A expedição do título de legitimação de posse somente poderá ocorrer a partir da aplicação da demarcação urbanística.

§ 2º A legitimação de posse não poderá ser procedida em favor daquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem ser outorgada por mais de uma vez ao mesmo beneficiário.

§ 3º A legitimação de posse somente poderá ser registrada em matrícula de lote ou unidade autônoma.

Art. 113. Pelo registro do título de legitimação de posse, o seu detentor constituirá prova antecipada para ação de usucapião.

Parágrafo único. Decorridos 5 (cinco) anos do registro do título de legitimação de posse, formalizar-se-á a conversão do direito real de posse em propriedade, por simples requerimento do proprietário neste sentido, apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis e instruído com certidões do Distribuidor Cível Estadual e Federal, da qual não constem ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do bem.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 114. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas reger-se-á pelo disposto neste Capítulo, aplicando-se, de maneira suplementar, as disposições constantes do Capítulo V do Título II desta Lei e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. No caso da regularização fundiária de interesse específico, o registro deverá ser efetivado nos termos do Capítulo V do Título II desta Lei e, de maneira suplementar, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 115. O registro da regularização fundiária de interesse social deverá importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver;

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do plano de regularização fundiária.

Parágrafo único. Não se aplicará o disposto no inciso II do *caput* deste artigo à regularização fundiária realizada mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia ou concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial.

Art. 116. O responsável pela regularização fundiária deverá requerer seu registro, apresentando os documentos elencados nos incisos I e IV do *caput* do art. 34 desta Lei, bem como os seguintes:

I – os desenhos e documentos exigidos por lei municipal, na forma do § 3º do art. 98 desta Lei;

II – licença integrada da regularização fundiária, observado o disposto no parágrafo único do art. 99 desta Lei;

III – cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou das unidades autônomas, se for o caso;

IV – instrumento de instituição e convenção de condomínio urbanístico, se for o caso;

V – regimento interno da comissão de representantes;

VI – instrumento de garantia de execução das obras e serviços a cargo do empreendedor, exigido e aceito pela autoridade licenciadora, no caso de regularização fundiária promovida pelas pessoas físicas ou jurídicas do setor privado;

VII – no caso das pessoas físicas ou jurídicas relacionadas nos incisos I a III do art. 97 desta Lei, certidão atualizada dos atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. No caso de regularização fundiária sustentável que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial, exigir-se-ão apenas desenhos e memorial descritivo que identifiquem as parcelas a serem regularizadas e as áreas destinadas a uso público, quando houver, não se aplicando os incisos I a VII do *caput* deste artigo.

Art. 117. As matrículas das áreas destinadas a uso público serão abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver, restrições.

Art. 118. Os registros da regularização fundiária, do auto de demarcação urbanística e da legitimação de posse, bem como a lavratura de escritura pública e o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social serão realizados independentemente do recolhimento de custas, ficando o pagamento dos emolumentos a cargo do responsável pela regularização fundiária.

§ 1º Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro direito real constituído ou da legitimação de posse e os de lavratura de escritura pública referidos no *caput* deste artigo serão reduzidos em, no mínimo, 20% (vinte por cento) e poderão ser repassados ao beneficiário da regularização fundiária, observada sua capacidade econômica.

§ 2º Buscando equacionar a gratuidade do valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no *caput* deste artigo ou negociar a sua forma de pagamento, o responsável pela regularização fundiária poderá celebrar convênio ou termo de parceria com as pessoas físicas ou jurídicas de participação obrigatória ou facultativa no processo de regularização fundiária.

§ 3º Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o § 1º deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

Art. 119. A averbação das construções residenciais em assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 1º Para a averbação das construções preexistentes, bastará estarem mencionadas no plano de regularização fundiária ou no título de outorga de direito.

§ 2º A primeira averbação de construção residencial de até 70m² (setenta metros quadrados) de área edificada será feita independentemente do pagamento de custas e emolumentos.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS E CIVIS

Art. 120. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou de outras normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perdimento do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem:

I – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar imóvel em área rural, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, em desacordo com a legislação federal que define a área mínima do módulo rural ou em violação das normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais;

II – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento para fins urbanos devidamente registrado no Registro de Imóveis competente.

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

I – se o parcelamento localizar-se, total ou parcialmente, em área pública ou em espaço territorial especialmente protegido nos termos das normas ambientais federais, estaduais ou municipais;

II – se efetivados:

a) com inexistência das qualificações exigidas por esta Lei para atuação como empreendedor;

b) com omissão fraudulenta, falsa ou enganosa de circunstância relativa ao parcelamento, se o fato não constituir crime mais grave:

Pena – reclusão, de 3 (três) a 8 (anos) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perdimento do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

Art. 121. Registrar parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Parágrafo único. No caso de Oficial do Registro de Imóveis, além da pena prevista no *caput* deste artigo, considerar-se-á a conduta infração disciplinar, aplicando-se o disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, e improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992.

Art. 122. Expedir:

I – licença integrada sem a observância das disposições desta Lei ou em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais;

II – título de legitimação de posse a quem saiba não preencher os requisitos exigidos em lei:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

§ 1º Comete também o crime previsto no inciso II do *caput* deste artigo aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento ou enganoso, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse.

§ 2º Sendo o infrator funcionário público, considerar-se-á a conduta infração disciplinar e improbidade administrativa, nos termos Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992.

Art. 123. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística e ambiental integrada:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

Art. 124. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto, anúncio ou comunicação ao público ou a interessado, informação total ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor sobre o parcelamento do solo:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

§ 1º No caso do corretor de imóveis, além da pena prevista no *caput* deste artigo, considerar-se-á a conduta violação de dever profissional, aplicando-se o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

§ 2º Quando a infração prevista no *caput* deste artigo for praticada por pessoa jurídica que atua na corretagem de imóveis, aplicar-se-á também o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Art. 125. As penas previstas neste Capítulo deverão ser aumentadas de um a dois terços, quando o parcelamento se der nos locais previstos no art. 7º desta Lei.

Art. 126. Sem prejuízo do disposto no art. 125 desta Lei, as penas previstas neste Capítulo deverão ser aumentadas:

I – de um terço, se a infração envolver de 100 (cem) a 200 (duzentos) lotes ou unidades autônomas;

II – de metade, se a infração envolver de 201 (duzentos e um) a 400 (quatrocentos) lotes ou unidades autônomas;

III – de dois terços, se a infração envolver mais de 401 (quatrocentos e um) lotes ou unidades autônomas.

Art. 127. O imóvel perdido na forma do art. 120, *caput* e §§ 1º e 2º, desta Lei, passará ao domínio do Município, que procederá à sua regularização fundiária, observadas as normas cabíveis desta Lei.

Parágrafo único. Não sendo possível a regularização fundiária, o Município deverá proceder à desconstituição do parcelamento, dando ao imóvel perdido em seu favor uma das seguintes destinações:

- I – implantação de equipamentos comunitários;
- II – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- III – criação de Unidades de Conservação ou de outras áreas de interesse ambiental;
- IV – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 128. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorrerá em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

- I – parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais e municipais;
- II – ocupações informais ou irregulares do solo urbano ou rural.

Parágrafo único. Incorrerá igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei.

Art. 129. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), não extinguirão, nem afetarão, a punibilidade penal, administrativa e civil.

Art. 130. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorrerão sem prejuízo de outras cabíveis, bem como da obrigação de

reparar e indenizar, independentemente de existência de culpa, os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio histórico, paisagístico, turístico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, e a terceiros.

§ 1º No processo civil, qualquer que seja a natureza da decisão condenatória e sem prejuízo do dever de reparar e indenizar eventuais danos causados, o juiz imporá ao réu multa civil, em valor capaz de desestimular nova infração, proporcional ao dano causado.

§ 2º Além dos critérios de fixação da pena previstos pelo Código Penal, no estabelecimento das penas relativas aos crimes de que trata este Capítulo, o juiz deverá considerar:

I – a dimensão da área afetada;

II – a importância ambiental, cultural, turística, paisagística ou histórica da área afetada;

III – o número de pessoas lesadas.

§ 3º Os crimes previstos nesta Lei aplicar-se-ão em concurso com aqueles previstos no Código Penal, na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, e outras leis especiais.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 131. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requererá licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Art. 132. Aplicar-se-ão ao Distrito Federal todas as competências, atribuições e prerrogativas previstas por esta Lei para os Municípios.

Art. 133. Aplicar-se-ão ao parcelamento compulsório previsto no inciso I do § 4º do art. 182 da Constituição Federal todas as normas previstas nesta Lei.

Art. 134. Os empreendimentos regulados por esta Lei poderão ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 135. Os condomínios civis cujos moradores forem proprietários de frações ideais do terreno, mas exercerem posses localizadas, poderão, por decisão de dois terços dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observado o disposto nesta Lei.

§ 1º Os clubes de campo que, de fato, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos, poderão ser regularizados na forma do *caput* deste artigo, com a extinção da associação proprietária do terreno e a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não poderão incorporar como áreas de uso comum dos condôminos os logradouros que já tiverem sido afetados pelo uso público.

Art. 136. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial para fins de moradia, o autor poderá optar pelo procedimento previsto no art. 942, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil).

Art. 137. A glebas regularmente parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que não possuam registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, mediante registro do parcelamento, desde que:

I – a área possua a infra-estrutura básica prevista nesta Lei;

II – todos os lotes originais do parcelamento tenham sido vendidos.

Parágrafo único. Para o registro, deverá ser apresentada certificação emitida pelo Poder Público municipal de que a gleba preenche as condições previstas no *caput* deste artigo e seus incisos, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias ao registro.

Art. 138. A União, o Estado, o Distrito Federal e o Município poderão desapropriar, por interesse social, áreas urbanas para

promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 139. Nas desapropriações, não serão considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objetos de parcelamento não licenciado ou não registrado.

Parágrafo único. No valor de indenização, serão descontados os custos em que o Poder Público incorrer para a regularização do parcelamento.

Art. 140. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou promover a demolição da construção desconforme, sem prejuízo das prerrogativas dos legitimados para a propositura da ação civil pública.

Art. 141. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 1º Os proprietários do imóvel objeto de parcelamento não qualificados como empreendedores também serão solidariamente responsáveis, ainda que não tenham anuído com a implantação do parcelamento.

§ 2º A autoridade judicial poderá decretar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens das pessoas referidas no *caput* e § 1º deste artigo, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 142. As frações ideais obtidas por meio da concessão de uso especial para fins de moradia, da concessão de direito real de uso e da usucapião coletivas poderão ser objeto de garantia real.

Art. 143. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei será sempre o da comarca da situação do imóvel, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 144. Após o prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses da entrada em vigor desta Lei, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada ou com controle de acesso somente será admitida na forma de condomínio urbanístico.

§ 1º Considerar-se-á válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma de loteamento fechado, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

§ 2º O loteamento implantado regularmente e que teve seu perímetro fechado posteriormente à implantação até a data da entrada em vigor desta Lei, com base em lei estadual ou municipal, poderá ser regularizado pelo Poder Público municipal.

§ 3º O fechamento de perímetro de loteamento realizado sem embasamento em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, poderá ser regularizado pelo Poder Público municipal, observado o disposto no *caput* deste artigo, bem como as condições previstas nesta Lei para a regularização fundiária de interesse específico e as demais exigências legais.

§ 4º Observadas as disposições desta Lei relativas aos loteamentos, com exceção da restrição ao fechamento do perímetro, durante o período de 54 (cinquenta e quatro) meses a contar da entrada em vigor desta Lei, admitir-se-á a aprovação pelo Poder Público municipal de novos parcelamentos para fins urbanos na forma de loteamento em área fechada e com controle de acesso, desde que lei estadual ou municipal existente autorize a implantação deste tipo de empreendimento.

§ 5º Nos casos previstos nos §§ 1º a 4º deste artigo:

I – a outorga de permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público deverá ser renovada no mínimo a cada 5 (cinco) anos;

II – o acesso ao perímetro fechado por não moradores poderá ser controlado, mas não impedido.

§ 6º No prazo de até 54 (cinquenta e quatro) meses, os Municípios deverão adaptar suas legislações, de forma a assegurar o cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

Art. 145. A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – inciso V do art. 4º:

“Art. 4º.....

V –

t) a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) a legitimação de posse. (NR)”

II – inciso III do art. 12:

“Art. 12

“III – como substituto processual, desde que com a autorização expressa dos representados:

a) a associação de moradores, regularmente constituída, com personalidade jurídica;

b) o Município ou ente público a ele vinculado com atuação na área de desenvolvimento urbano. (NR)”

III – art. 35:

“Art. 35.

§ 3º O acréscimo e a redução de potencial construtivo derivados da transferência do direito de construir deverão ser, respectivamente, objeto de registro e averbação na matrícula dos respectivos imóveis. (NR)”

Art. 146. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 167:

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos os registros:

I – das aquisições e das transmissões de bens imóveis, dos direitos reais sobre esses, assim como dos direitos pessoais sobre imóveis registrados que, pela sua natureza, sejam oponíveis a terceiros;

II – dos contratos preliminares tendo por objeto direito registrado;

III – das alterações do regime jurídico da propriedade decorrentes do parcelamento do solo, da incorporação imobiliária, da instituição de condomínio, da divisão, da atribuição de fração ideal, do Registro Torrens, da instituição de bem de família, ou de outras hipóteses estipuladas em lei;

IV – das cláusulas padronizadas nos contratos de imóveis parcelados ou incorporados, bem como nos de financiamento imobiliário;

V – das convenções antenupciais e dos contratos de regime patrimonial na união estável;

VI – das convenções de condomínio;

VII – dos contratos de penhor rural, industrial ou comercial e das cédulas de crédito, quando a lei o exigir;

VIII – das imissões de posse nas desapropriações, suas cessões ou promessas de cessão;

IX – das concessões e autorizações de uso de imóveis públicos ou privados;

X – das penhoras, arrestos, seqüestros, medidas judiciais acautelatórias e medidas administrativas previstas em lei;

XI – do tombamento, da decretação de utilidade ou necessidade pública ou interesse social e da desafetação do bem público;

XII – do acréscimo pela transferência do potencial construtivo e da outorga onerosa do direito de construir;

XIII – da regularização fundiária e da notificação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

XIV – da reserva legal.

§ 1º Incluir-se-ão entre os direitos pessoais oponíveis a terceiros:

I – a posse, quando contratualmente transferida pelo titular do direito real;

II – a opção de compra nos contratos de locação e nos de arrendamento residencial ou mercantil;

III – a preferência na aquisição;

IV – a continuidade da vigência do contrato perante o adquirente.

§ 2º A alteração da titularidade de direitos registrados decorrente de fusão, incorporação, cisão total ou parcial de sociedades será efetuada por meio de averbação.

§ 3º A averbação da sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação diversa, implica na transmissão da garantia pactuada e de todos os direitos e obrigações correspondentes.

§ 4º Serão objeto de averbação os atos que, de qualquer modo, afetarem os créditos imobiliários objeto de garantias registradas, excetuados os casos de aumento de limite do crédito ou do mútuo,

quando esses não forem decorrentes do aumento da dívida pela incorporação de correção monetária, juros de mora e outras penalidades constantes do contrato.

§ 5º As restrições legais, ambientais, administrativas e convencionais ao gozo dos direitos registrados ou à sua disponibilidade serão objeto de averbação.

§ 6º A notícia do ajuizamento de ações reais, ou pessoais reipersecutórias, ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, após a citação, quando levada ao Registro de Imóveis, será objeto de averbação, podendo os interessados requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má fé.

§ 7º A inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou respectivas autarquias será objeto de averbação, mediante requerimento da autoridade competente, quando verificada em procedimento administrativo próprio a inoccorrência da hipótese prevista no parágrafo único do art. 185 do Código Tributário Nacional.

§ 8º Nos negócios jurídicos feitos com a condição resolutiva ou suspensiva, deverá ser objeto de averbação posterior o implemento ou não da condição.

§ 9º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária.

§ 10. Para o registro do contrato de locação ou sublocação, bastará a assinatura de qualquer um dos proprietários ou usufrutuários como locador, ou um dos locatários na sublocação.

§ 11. O direito do devedor fiduciante, caracterizado pela posse direta e pelo aproveitamento econômico do imóvel, é um direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária.

§ 12. Aplicar-se-ão à propriedade residual do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras dos direitos reais de garantia.

§ 13. Será objeto de averbação a reaquisição do direito quando da resolução do

contrato, bem como nos casos de condição resolutiva, retrovenda, reversão da doação, quitação do débito na alienação fiduciária e demais hipóteses previstas em lei.

§ 14. Os registros das medidas acautelatórias previstas no inciso X do caput deste artigo, bem como as averbações de indisponibilidade e aquelas previstas nos §§ 6º e 7º, perdem a eficácia após 60 (sessenta) meses a contar de sua inscrição, ressalvada a prorrogação por igual prazo determinada pela autoridade competente.

§ 15. Decorrido o prazo de que trata o § 14 deste artigo sem prorrogação, será averbado o cancelamento da inscrição a requerimento do interessado ou de ofício.

§ 16. O direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo serão objeto de averbação.

§ 17. As hipóteses de registro e averbação relacionadas neste artigo não excluirão outras decorrentes de situações previstas em lei.

§ 18. Serão considerados atos sem conteúdo econômico exclusivamente os de indisponibilidade, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de vias ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, casamento, alteração de nome por alteração de estado civil, transporte de ônus ou direitos, da rescisão de contratos de venda e compra de imóveis no âmbito do parcelamento do solo para fins urbanos, bem como o ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias, condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, e a inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias. (NR)”

II – art. 168:

“Art. 168. A qualificação dos atos como de registro ou de averbação será feita de acordo com a sua natureza jurídica e de conformidade com o previsto nesta Lei, independentemente da denominação empregada nas leis civis. (NR)”

III – art. 172

“Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa, quer para constituição dos direitos, transmissão e extinção, quer para a sua disponibilidade, quer para sua validade em relação a terceiros, bem como de fatos aos quais se deva dar publicidade, nos termos desta lei.

§ 1º Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome ele se encontra registrado.

§ 2º Presume-se não pertencer o direito à pessoa se o registro estiver cancelado.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo refere-se ao direito que se encontra registrado, não abrangendo os elementos descritivos do imóvel.

§ 4º Enquanto não registrados o título de transmissão da propriedade ou os direitos a ela relativos, o alienante continua obrigado ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como das despesas condominiais e de outras obrigações propter rem, sendo obrigatória a sua citação nas ações de cobrança.

§ 5º Quando o contrato, nos termos do art. 104, inciso II, do Código Civil, tratar de objeto a ser determinado, o registro somente poderá ser efetuado após a sua determinação.

§ 6º Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 7º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 167 desta Lei, para os fins previstos nos arts. 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

§ 8º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que tenham como objeto direitos registrados, torna absoluta a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil

§ 9º Os imóveis alienados em empreendimentos imobiliários decorrentes de incorporação ou parcelamento do solo, registrados após a apresentação da documentação exigida em lei, não poderão ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia da alienação, ficando subrogados os seus efeitos ao preço ou ao eventual

crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou parcelador.

§ 10. Direitos decorrentes do regime matrimonial ou da união estável somente poderão ser opostos a terceiros após a sua averbação na matrícula do imóvel. (NR)”

IV – art. 215:

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência. (NR)”

V – art. 216:

“Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico. (NR)”

VI – art. 222:

“Art. 222. Os tabeliães e os juízes exigirão certidão atualizada do imóvel na prática de qualquer ato a ele referente e farão constar o número de sua matrícula ou transcrição nos títulos que emitirem. (NR)”

VII – art. 225:

“Art. 225. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula e a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço ou, se rural, a localização e o nome da propriedade.

§ 1º O disposto no caput deste artigo aplicar-se-á aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2º Quando a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro será feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula. (NR)”

VIII – art. 226:

“Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula deverão constar do mandado judicial, salvo na hipótese do § 1º do art. 942 do

Código de Processo Civil, quando a sentença declaratória será registrada na própria matrícula do imóvel usucapido.

Parágrafo único. No caso de usucapião de parte de um imóvel, o mesmo mandado contendo a descrição da parte usucapida deverá conter, se possível, a descrição do remanescente. (NR)”

IX – art. 228:

“Art. 228.

§ 1º Nas segregações, divisões, instituições de condomínio e parcelamentos do solo, será obrigatória a abertura da matrícula individualizada de cada imóvel antes de sua alienação ou oneração.

§ 2º Ocorrerá a segregação quando parte do imóvel for destacada, permanecendo o remanescente na mesma matrícula. (NR)”

X – art. 229:

“Art. 229. Se o imóvel se encontrar registrado em outra circunscrição, a matrícula será aberta na circunscrição competente com base nos elementos contidos na certidão atualizada daquele registro de imóveis, que ficará arquivada. (NR)”

XI – art. 239:

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis ou de direitos reais, as indisponibilidades, a inscrição na dívida ativa do titular do direito real e outras providências acautelatórias judiciais ou administrativas, ainda que decorrentes de ação trabalhista ou execução fiscal, serão registrados ou averbados, independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos.

§ 1º Os registros e averbações serão feitos em cumprimento de mandado ou determinação administrativa, ou de certidão do escrivão do feito, de que constem, além da identificação do imóvel e seu número de matrícula ou transcrição, os nomes do juiz ou da autoridade competente, do depositário, das partes, a natureza do processo e o valor do crédito, quando for o caso.

§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou falta de coincidência da titularidade do direito real com as partes do processo, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias;

§ 3º O prazo mencionado no § 2º deste artigo poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo registrador e, quando for o caso, após a intimação pelo juízo do titular do direito real que não figurava como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.

§ 5º Quando da realização da praça ou leilão, além dos editais e intimação dos titulares de direitos reais e dos demais credores com penhoras registradas na matrícula do imóvel, será encaminhada pelo juízo comunicação do fato, por via postal, aos ocupantes do imóvel.

§ 6º Não poderá ser registrada a arrematação ou a adjudicação sem a comprovação da intimação da praça ou do leilão de todos aqueles que figurem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 7º A indisponibilidade ou constrição anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da praça ou do leilão.

§ 8º Os títulos judiciais poderão, a critério do registrador, ser substituídos por cópias extraídas dos autos.

§ 9º Para o registro da arrematação ou da adjudicação, serão averbados os cancelamentos das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores.”
(NR)

Art. 147. A Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 17:

“Art. 17.

VIII – oferecer à penhora área urbana ocupada por terceiros, de forma coletiva, para fins de moradia. (NR)”

II – art. 82:

“Art. 82.

III - nas ações que envolvam litígios coletivos pela posse da terra rural ou urbana e nas demais causas em que há interesse público evidenciado pela natureza da lide ou qualidade da parte. (NR)”

III – art. 690:

“Art. 690.

§ 2º Os moradores de área urbana consolidada utilizada para fins de moradia, objeto de apreensão judicial, terão assegurado, quando não for o caso de usucapião, o direito de preferência sobre os licitantes e os credores para a arrematação da área, pelo preço da avaliação.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, o preço não incluirá o valor das acessões realizadas pelos moradores e o das obras de infra-estrutura eventualmente realizadas pelo Poder Público.

§ 4º O credor que arrematar os bens não estará obrigado a exhibir o preço, mas se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de desfazer-se a arrematação, caso em que os bens serão levados à praça ou ao leilão à custa do credor. (NR)”

IV – art. 942:

“Art. 942.

§ 1º Quando o imóvel estiver matriculado, será facultado ao autor pleitear a usucapião na forma em que se encontra nela descrito e, nesse caso:

I – na petição inicial, bastará a indicação da localização do imóvel, o número da matrícula e a circunscrição imobiliária, juntando-se certidão do registro de imóveis expedida a menos de 30 (trinta) dias;

II – serão citados somente aqueles que figurarem como proprietários ou titulares de direitos registrados na matrícula;

III – não serão apreciadas questões envolvendo demarcação de divisas, podendo o confrontante prejudicado, a qualquer tempo, se valer do procedimento próprio;

IV – a decisão não fará coisa julgada em face da União, Estado, Município, ou seus órgãos da administração descentralizada;

V – transitada em julgado a ação, o imóvel será registrado em nome do autor, assumindo este a responsabilidade por todos os tributos, despesas condominiais e outras obrigações propter rem incidentes sobre o bem.

§ 2º As ações de usucapião de unidades autônomas em condomínios edifícios ou urbanísticos submeter-se-ão às regras do § 1º deste artigo. (NR)”

Art. 148. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 13-A:

“Art. 13-A. A petição inicial deverá conter descrição precisa do imóvel desapropriado com a indicação das coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, sob pena de indeferimento e, se a desapropriação for parcial, deverá ser descrito o remanescente do imóvel desapropriado, para fins de posterior averbação e abertura de matrícula no Registro de Imóveis.”

II – art. 15:

“Art. 15.

§ 4º A imissão provisória na posse é um direito real sujeito a registro no Registro de Imóveis competente. (NR)”

III – art. 29:

“Art. 29. A aquisição da propriedade na desapropriação de imóvel ocorrerá:

I – se houver imissão provisória na posse, quando tornada irreversível a situação pela afetação do bem à finalidade a que se destinou a desapropriação, sendo o título hábil para registro o comprovante da ocorrência desse fato;

II – quando não houver imissão de posse, no registro da carta de sentença, a qual será extraída com o trânsito em julgado e após o pagamento da indenização ou expedição do ofício requisitório. (NR)”

Art. 149. Exclusivamente no que se refere aos limites mínimos das Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo dos corpos de água, ficam convalidadas as licenças municipais ou estaduais outorgadas a parcelamentos do solo para fins urbanos, até a data de entrada em vigor desta Lei, com base na faixa de 15 (quinze) metros prevista no inciso II do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º A partir da data de entrada em vigor desta Lei, devem ser observadas nos parcelamentos do solo em áreas urbanas as faixas de Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo dos corpos de água previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro, e em seus regulamentos, admitindo-se redução dessas faixas nos casos em que esta Lei explicita essa possibilidade na regularização fundiária sustentável ou nos demais casos previstos nas normas ambientais.

§ 2º As faixas de Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas nos casos de regularização fundiária sustentável observarão os requisitos previstos por esta Lei, pelas normas ambientais específicas que regulam o tema e pela respectiva licença urbanística e ambiental.

Art. 150. Os arts. 4º e 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º

VI – parcelamento de glebas para produção de terrenos urbanizados. (NR)”

“Art. 9º Todas as aplicações do sistema terão por objeto, fundamentalmente, a aquisição de:

I – edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes;

II – terreno urbanizado destinado à construção de edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes.

§ 1º

§ 2º

§ 3º

§ 4º Os custos relativos à escrituração e ao registro do imóvel residencial de que trata o caput deste artigo poderão ser incluídos no financiamento. (NR)”

Art. 151. O art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:

.....
VII – pagamento total ou parcial do preço da aquisição de terreno urbanizado ou de edificação para moradia própria, incluindo os custos relativos à escrituração e ao registro, observadas as seguintes condições:

.....
XVII – pagamento dos encargos relativos à implantação de programas de regularização fundiária implementados pelo Poder Público, que lhe forem atribuídos na forma da legislação específica, respeitados os requisitos das alíneas “a” e “b” do inciso VII, deste artigo. (NR)”

Art. 152. O Capítulo IV da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 10-A:

“Art. 10-A. Tratando-se de condomínios edifícios ou urbanísticos, para a constituição do devedor em mora, a cota condominial inadimplida poderá ser encaminhada a protesto extrajudicial, mediante indicação, sob responsabilidade do síndico ou da administradora e com base em autorização da assembléia geral dos condôminos.

Parágrafo único. A indicação a protesto prevista no caput poderá ser efetuada por meio magnético ou de gravação eletrônica de dados, desde que se reproduzam fielmente todas as informações relativas ao débito e se faça referência à autorização da assembléia.”

Art. 153. Observadas as disposições específicas desta Lei, aplicar-se-ão às relações jurídicas decorrentes dos parcelamentos do solo para fins urbanos as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 154. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 155. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 50, durante o prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor

desta Lei, deverão ser apresentados, pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:

I - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel pelo período de 5 (cinco) anos;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

II - certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

§ 1º A existência de protestos ou de ações pessoais não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes.

§ 2º Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

Art. 156. Esta Lei entrará em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 157. Revogam-se:

I – a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II – a Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004;

III – o § 15 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

JUSTIFICAÇÃO

O projeto de lei acima transcreve a última versão do texto elaborado sob a coordenação do Deputado Barbosa Neto como substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, e seus apensos, no âmbito de processo que vai a arquivo devido ao término da legislatura.

O conteúdo espelha o resultado de intenso trabalho de reflexão e negociação técnica e política, tendo em vista a concepção de uma nova Lei do Parcelamento do Solo Urbano, em substituição à atual Lei nº 6.766, de 1979. Esse trabalho, que teve também como relatores, anteriormente ao Deputado Barbosa Neto, os Deputados João Sampaio e Dr. Evilásio, contou com a participação de representantes de todos os setores interessados no assunto. Foram inúmeras reuniões, ao longo de cinco anos, com a participação do empresariado, dos movimentos populares, do Ministério Público e dos principais órgãos federais que atuam na questão (Ministérios das Cidades, do Meio Ambiente e da Justiça).

Sabe-se que alguns aperfeiçoamentos ainda são necessários. Pessoalmente, tenho contribuições que poderiam ser discutidas e, eventualmente, incorporadas à proposta. Optei, no entanto, por transcrever o último texto tornado público pelo então relator do processo, Deputado Barbosa Neto, para que os diferentes atores envolvidos possam, neste ano, retomar os debates exatamente do ponto em que se encontravam ao final de 2006. Minhas contribuições pessoais serão apresentadas ao longo do processo, que ora se reinicia, de elaboração da nova Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

Se, por um lado ainda existem divergências a serem equacionadas em relação a alguns pontos da proposta, por outro, é consenso que o País precisa de um novo marco legal para regular os inúmeros aspectos associados aos temas parcelamento do solo e regularização fundiária em áreas urbanas. A lei atual, além de se apresentar defasada no que toca à Constituição Federal e a leis como o Estatuto da Cidade e o Código de Defesa do Consumidor, conflita em certos dispositivos com a legislação ambiental e é omissa quanto a aspectos relevantes como a regularização fundiária e os condomínios urbanísticos.

As regras que regulam o parcelamento do solo urbano e a regularização fundiária constituem instrumentos essenciais para assegurar

que a expansão e a ocupação das áreas urbanas ocorra de forma correta do ponto de vista urbanístico, ambiental e social. O fato de as normas gerais da União sobre o tema estarem defasadas tem contribuído para agravar os casos de ocupações irregulares e os complexos problemas daí decorrentes. Essa situação não pode ser perpetuada.

O Poder Legislativo tem o dever de oferecer ao País uma resposta a essa questão, aprovando uma nova Lei do Parcelamento do Solo Urbano, com um conteúdo amplo e consistente, capaz de disciplinar de forma eficaz os inúmeros aspectos associados ao tema. Espera-se que esta proposição venha a contribuir para alavancar, de imediato, o processo de construção dessa nova lei.

Sala das Sessões, em de de 2007.

Deputado **FERNANDO CHUCRE**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....
**TÍTULO II
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**
.....

.....
**CAPÍTULO I
DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS**
.....

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

- XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;
- XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;
- XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;
- XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;
- XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;
- XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:
- a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;
 - b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;
- XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;
- XXX - é garantido o direito de herança;
- XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do *de cujus*;
- XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;
- XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;
- XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:
- a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;
 - b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;
- XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;
- XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;
- XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;
- XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:
- a) a plenitude de defesa;
 - b) o sigilo das votações;
 - c) a soberania dos veredictos;
 - d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;
- XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;
- XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;
- XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;
- XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;
- XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;
- XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado Democrático;
- XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;
- XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as

seguintes:

- a) privação ou restrição da liberdade;
- b) perda de bens;
- c) multa;
- d) prestação social alternativa;
- e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

- a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;
- b) de caráter perpétuo;
- c) de trabalhos forçados;
- d) de banimento;
- e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo

legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido, quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á *habeas corpus* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

- a) partido político com representação no Congresso Nacional;

- b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das

prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á *habeas data*:

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de *habeas corpus* e *habeas data*, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania;

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

* Inciso LXXVIII acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08/12/2004 .

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais.

* § 3º acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08/12/2004 .

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão.

* § 4º acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08/12/2004

CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

* Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 14/02/2000 .

TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à *infra-estrutura* urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à *infra-estrutura* urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da *infra-estrutura* correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a

valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I - legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II - legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV - institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V - institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;
 l) direito de superfície;
 m) direito de preempção;
 n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
 o) transferência do direito de construir;
 p) operações urbanas consorciadas;
 q) regularização fundiária;
 r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
 s) referendo popular e plebiscito;
 VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de comosse;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a *infra*-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X

Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

LEI Nº 11.107, DE 06 DE ABRIL DE 2005

Dispõe sobre normas gerais de contratação de consórcios públicos e dá outras providências.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre normas gerais para a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios contratarem consórcios públicos para a realização de objetivos de interesse comum e dá outras providências.

§ 1º O consórcio público constituirá associação pública ou pessoa jurídica de direito privado.

§ 2º A União somente participará de consórcios públicos em que também façam parte todos os Estados em cujos territórios estejam situados os Municípios consorciados.

§ 3º Os consórcios públicos, na área de saúde, deverão obedecer aos princípios, diretrizes e normas que regulam o Sistema Único de Saúde - SUS.

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;
- m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

* § 4º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

LEI Nº 9.985, DE 18 DE JULHO DE 2000

Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, estabelece critérios e normas para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação.

LEI Nº 4.771, DE 15 DE SETEMBRO DE 1965

Institui o Novo Código Florestal.

Art. 10. Não é permitida a derrubada de florestas, situadas em áreas de inclinação entre 25 a 45 graus, só sendo nelas tolerada a extração de toros, quando em regime de utilização racional, que vise a rendimentos permanentes.

Art. 11. O emprego de produtos florestais ou hulha como combustível obriga o uso de dispositivo, que impeça difusão de fagulhas suscetíveis de provocar incêndios, nas florestas e demais formas de vegetação marginal.

LEI Nº 7661, DE 16 DE MAIO DE 1988

Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras Providências.

Art. 1º Como parte integrante da Política Nacional para os Recursos do Mar-PNRM e da Política Nacional do Meio Ambiente - PNMA, fica instituído o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro - PNGC.

LEI Nº 6.015, DE 03 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras Providências.

TÍTULO V

DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
 - 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
 - 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
 - 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
 - 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
 - 6) das servidões em geral;
 - 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
 - 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
 - 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
 - 10) da enfiteuse;
 - 11) da anticrese;
 - 12) das convenções antenupciais;
 - 13) das cédulas de crédito rural;
 - 14) das cédulas de crédito industrial;
 - 15) dos contratos de penhor rural;
 - 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
 - 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
 - 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
 - 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
 - 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
 - 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
 - 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980).
 - 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
 - 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
 - 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
 - 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
 - 27) do dote;
 - 28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;
- * Item 28 com redação dada pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001 .*
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
 - 30) da permuta;
 - 31) da dação em pagamento;
 - 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
 - 33) da doação entre vivos;
 - 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
 - 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.
- * Item 35 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997 .*
- 36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão,

quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.

** Item 36 acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999 .*

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

** Item 37 acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001 .*

38) (VETADO)

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001 .*

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

14) das sentenças de separação judicial de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

** Item 14 acrescentado pela Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980.*

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

** Item 15 acrescentado pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

** Item 16 acrescentado pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.*

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.

** Item 17 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997 .*

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001 .*

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001 .*

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001 .*

21) da cessão de crédito imobiliário.

** Item 21 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

22. da reserva legal;

** Item 22 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006 .*

23. da servidão ambiental.

* Item 23 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006.

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

* Inciso II com redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/08/2001 .

III - o registro previsto no número 3 do inciso I do art. 167 e a averbação prevista no número 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

* III acrescido pela Lei nº 8.245 de 18/10/1991.

CAPÍTULO II DA ESCRITURAÇÃO

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Art. 173. Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

I - Livro número 1 - Protocolo;

II - Livro número 2 - Registro Geral;

III - Livro número 3 - Registro Auxiliar;

IV - Livro número 4 - Indicador Real;

V - Livro número 5 - Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º desta Lei, os livros números 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

CAPÍTULO III DO PROCESSO DE REGISTRO

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

* Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

* Inciso I, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

* Alínea a acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .

b) indicação ou atualização de confrontação;

* Alínea b acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

* Alínea c acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

* Alínea d acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

* Alínea e acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

* Alínea f acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

* Alínea g acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo

assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 1º (redação da Lei 10.931, de 2.8.04) Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

** § 1º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

** § 2º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

** § 3º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

** § 4º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

** § 5º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

** § 6º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

** § 7º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

** § 8º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

** § 9º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 10 Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

** § 10 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 11 (redação da Lei 10.931, de 2.8.04) Independe de retificação:

** § 11, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

** Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

** § 12 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

** § 13 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

** § 14 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

** § 15 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

** § 1º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

** § 2º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

** § 4º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

** § 5º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

Art. 215. São nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

CAPÍTULO IV DAS PESSOAS

Art. 217. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

CAPÍTULO V DOS TÍTULOS

Art. 222. Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

Art. 223. Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do Registro Imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/08/2001.*

Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.

CAPÍTULO VI DA MATRÍCULA

Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro número 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

CAPÍTULO VII DO REGISTRO

Art. 239. As penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis serão registrados depois de pagas as custas do registro pela parte interessada, em cumprimento de mandado ou à vista de certidão do escrivão, de que constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo.

Parágrafo único. A certidão será lavrada pelo escrivão do feito, com a declaração do fim especial a que se destina, após a entrega, em cartório, do mandado devidamente cumprido.

Art. 240. O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a Proteção do Consumidor e dá outras providências.

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO VI DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

Seção II Das Cláusulas Abusivas

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

- I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III - acréscimos legalmente previstos;
- IV - número e periodicidade das prestações;
- V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

** § 1º redação dada pela Lei nº 9.298, de 01/08/1996.*

§ 2º É assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (Vetado).

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º (Vetado).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o *caput* deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

DECRETO-LEI Nº 2.848, DE 07 DE DEZEMBRO DE 1940

CÓDIGO PENAL

PARTE GERAL

TÍTULO V DAS PENAS

CAPÍTULO VII DA REABILITAÇÃO

Reabilitação

Art. 93. A reabilitação alcança quaisquer penas aplicadas em sentença definitiva, assegurando ao condenado o sigilo dos registros sobre seu processo e condenação.

** Artigo, caput, com redação determinada pela Lei nº 7.209, de 11 de julho de 1984.*

Parágrafo único. A reabilitação poderá, também, atingir os efeitos da condenação, previstos no art. 92 deste Código, vedada reintegração na situação anterior, nos casos dos incisos I e II do mesmo artigo.

** Parágrafo com redação determinada pela Lei nº 7.209, de 11 de julho de 1984.*

Art. 94. A reabilitação poderá ser requerida, decorridos 2 (dois) anos do dia em que for extinta, de qualquer modo, a pena ou terminar sua execução, computando-se o período de prova da suspensão e o do livramento condicional, se não sobrevier revogação, desde que o condenado:

I - tenha tido domicílio no País no prazo acima referido;

II - tenha dado, durante esse tempo, demonstração efetiva e constante de bom comportamento público e privado;

III - tenha ressarcido o dano causado pelo crime ou demonstre a absoluta impossibilidade de o fazer, até o dia do pedido, ou exiba documento que comprove a renúncia da vítima ou novação da dívida.

** Artigo, caput, e incisos com redação determinada pela Lei nº 7.209, de 11 de julho de 1984.*

Parágrafo único. Negada a reabilitação, poderá ser requerida, a qualquer tempo, desde que o pedido seja instruído com novos elementos comprobatórios dos requisitos necessários.

** Parágrafo com redação determinada pela Lei nº 7.209, de 11 de julho de 1984.*

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

PARTE GERAL

LIVRO III DOS FATOS JURÍDICOS

TÍTULO I DO NEGÓCIO JURÍDICO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Art. 105. A incapacidade relativa de uma das partes não pode ser invocada pela outra em benefício próprio, nem aproveita aos co-interessados capazes, salvo se, neste caso, for indivisível o objeto do direito ou da obrigação comum.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.]

Art. 109. No negócio jurídico celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato.

LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994

Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, Dispondo sobre Serviços Notariais e de Registro.

TÍTULO II DAS NORMAS COMUNS

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES DISCIPLINARES E DAS PENALIDADES

Art. 32. Os notários e os oficiais de registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas:

I - repreensão;

II - multa;

III - suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta;

IV - perda da delegação.

Art. 33. As penas serão aplicadas:

I - a de repreensão, no caso de falta leve;

II - a de multa, em caso de reincidência ou de infração que não configure falta mais grave;

III - a de suspensão, em caso de reiterado descumprimento dos deveres ou de falta grave.

Art. 34. As penas serão impostas pelo juízo competente, independentemente da ordem de gradação, conforme a gravidade do fato.

Art. 35. A perda da delegação dependerá:

I - de sentença judicial transitada em julgado; ou

II - de decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, assegurado amplo direito de defesa.

§ 1º Quando o caso configurar a perda da delegação, o juízo competente suspend'era o notário ou oficial de registro, até a decisão final, e designará interventor, observando-se o disposto no art. 36.

§ 2º (VETADO)

Art. 36. Quando, para a apuração de faltas imputadas a notários ou a oficiais de registro, for necessário o afastamento do titular do serviço, poderá ele ser suspenso, preventivamente, pelo prazo de noventa dias, prorrogável por mais trinta.

§ 1º Na hipótese do *caput*, o juízo competente designará interventor para responder pela serventia, quando o substituto também for acusado das faltas ou quando a medida se revelar conveniente para os serviços.

§ 2º Durante o período de afastamento, o titular perceberá metade da renda líquida da serventia; outra metade será depositada em conta bancária especial, com correção monetária.

§ 3º Absolvido o titular, receberá ele o montante dessa conta; condenado, caberá esse montante ao interventor.

CAPÍTULO VII

DA FISCALIZAÇÃO PELO PODER JUDICIÁRIO

Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos artigos 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.

Parágrafo único. Quando, em autos ou papéis de que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.

LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993

Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

CAPÍTULO III DOS CONTRATOS

SEÇÃO II DA FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS

Art. 61. Todo contrato deve mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou a sua lavratura, o número do processo da licitação, da dispensa ou da inexigibilidade, a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

Parágrafo único. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na Imprensa Oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.

** Parágrafo com redação dada pela Lei nº 8.883, de 08/06/1994.*

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos caso de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§ 1º A minuta do futuro contrato integrará sempre o edital ou ato convocatório da licitação.

§ 2º Em "carta contrato", "nota de empenho de despesa", "autorização de compra", "ordem de execução de serviço" ou outros instrumentos hábeis aplica-se, no que couber, o disposto no art. 55 desta Lei.

** § 2º com redação dada pela Lei nº 8.883, de 08/06/1994.*

§ 3º Aplica-se o disposto nos artigos 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

§ 4º É dispensável o "termo de contrato" e facultada a substituição prevista neste artigo, a critério da Administração e independentemente de seu valor, nos caso de compra com entrega imediata e integral dos bens adquiridos, dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive assistência técnica.

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

LIVRO I DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

TÍTULO II DAS PARTES E DOS PROCURADORES

CAPÍTULO II DOS DEVERES DAS PARTES E DOS SEUS PROCURADORES

Seção II Da Responsabilidade das Partes por Dano Processual

Art. 17. Reputa-se litigante de má-fé aquele que:

** Caput com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980 .*

I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980 .*

II - alterar a verdade dos fatos;

** Inciso II com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980 .*

III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;

** Inciso III com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980 .*

IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;

** Inciso IV com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980 .*

V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;

** Inciso V com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980 .*

VI - provocar incidentes manifestamente infundados;

** Inciso VI com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980 .*

VII - interpor recurso com intuito manifestamente protelatório.

** Inciso VII acrescido pela Lei nº 9.668, de 23/06/1998 .*

Art. 18. O juiz ou tribunal, de ofício ou a requerimento, condenará o litigante de má-fé a pagar multa não excedente a um por cento sobre o valor da causa e a indenizar a parte contrária dos prejuízos que esta sofreu, mais os honorários advocatícios e todas as despesas que efetuou.

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.668, de 23/06/1998 .*

§ 1º Quando forem dois ou mais os litigantes de má-fé, o juiz condenará cada um na proporção do seu respectivo interesse na causa, ou solidariamente aqueles que se coligaram para lesar a parte contrária.

§ 2º O valor da indenização será desde logo fixado pelo juiz, em quantia não superior a vinte por cento sobre o valor da causa, ou liquidado por arbitramento.

** § 2º com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994 .*

TÍTULO III DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Art. 82. Compete ao Ministério Público intervir:

I - nas causas em que há interesses de incapazes;

II - nas causas concernentes ao estado da pessoa, pátrio poder, tutela, curatela, interdição, casamento, declaração de ausência e disposições de última vontade;

III - nas ações que envolvam litígios coletivos pela posse da terra rural e nas demais causas em que há interesse público evidenciado pela natureza da lide ou qualidade da parte.

** Inciso III com redação dada pela Lei nº 9.415, de 23/12/1996 .*

Art. 83. Intervindo como fiscal da lei, o Ministério Público:

I - terá vista dos autos depois das partes, sendo intimado de todos os atos do processo;

II - poderá juntar documentos e certidões, produzir prova em audiência e requerer medidas ou diligências necessárias ao descobrimento da verdade.

TÍTULO IV DOS ÓRGÃOS JUDICIÁRIOS E DOS AUXILIARES DA JUSTIÇA

CAPÍTULO III DA COMPETÊNCIA INTERNA

Seção IV Das Modificações da Competência

Art. 107. Se o imóvel se achar situado em mais de um Estado ou comarca, determinar-se-á o foro pela prevenção, estendendo-se a competência sobre a totalidade do imóvel.

Art. 108. A ação acessória será proposta perante o juiz competente para a ação principal.

.....
TÍTULO V
DOS ATOS PROCESSUAIS
.....

.....
CAPÍTULO IV
DAS COMUNICAÇÕES DOS ATOS
.....

.....
Seção III
Das Citações
.....

Art. 219. A citação válida torna prevento o juízo, induz litispendência e faz litigiosa a coisa; e, ainda quando ordenada por juiz incompetente, constitui em mora o devedor e interrompe a prescrição.

** Artigo, caput, com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.*

§ 1º A interrupção da prescrição retroagirá à data da propositura da ação.

** § 1º com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

§ 2º Incumbe à parte promover a citação do réu nos dez dias subsequentes ao despacho que a ordenar, não ficando prejudicada pela demora imputável exclusivamente ao serviço judiciário.

** § 2º com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

§ 3º Não sendo citado o réu, o juiz prorrogará o prazo até o máximo de noventa dias.

** § 3º com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

§ 4º Não se efetuando a citação nos prazos mencionados nos PARAGRAFOS antecedentes, haver-se-á por não interrompida a prescrição.

** § 4º com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.*

§ 5º O juiz pronunciará, de ofício, a prescrição.

** § 5º com redação dada pela Lei nº 11.280, de 16/02/2006.*

§ 6º Passada em julgado a sentença, a que se refere o PARAGRAFO anterior, o escrivão comunicará ao réu o resultado do julgamento.

** § 6º com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.*

Art. 220. O disposto no artigo anterior aplica-se a todos os prazos extintivos previstos na lei.

.....
TÍTULO VIII
DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
.....

.....
CAPÍTULO VIII
DA SENTENÇA E DA COISA JULGADA
.....

.....
Seção II
Da Coisa Julgada
.....

Art. 472. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros. Nas causas relativas ao estado de pessoa, se houverem sido citados no processo, em litisconsórcio necessário, todos os interessados, a sentença produz coisa julgada em relação a terceiros.

Art. 473. É defeso à parte discutir, no curso do processo, as questões já decididas, a cujo respeito se operou a preclusão.

.....
LIVRO II
DO PROCESSO DE EXECUÇÃO
.....

.....
TÍTULO I
DA EXECUÇÃO EM GERAL
.....

.....
CAPÍTULO IV
.....

DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL

Art. 593. Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:

I - quando sobre eles pender ação fundada em direito real;

II - quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;

III - nos demais casos expressos em lei.

Art. 594. O credor, que estiver, por direito de retenção, na posse de coisa pertencente ao devedor, não poderá promover a execução sobre outros bens senão depois de excutida a coisa que se achar em seu poder.

TÍTULO II

DAS DIVERSAS ESPÉCIES DE EXECUÇÃO

CAPÍTULO IV

DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

Seção I

Da Penhora, da Avaliação e da Arrematação

Subseção III

Da Penhora e do Depósito

Art. 666. Se o credor não concordar em que fique como depositário o devedor, depositar-se-ão:

I - no Banco do Brasil, na Caixa Econômica Federal, ou em um banco, de que o Estado-Membro da União possua mais de metade do capital social integralizado; ou, em falta de tais estabelecimentos de crédito, ou agências suas no lugar, em qualquer estabelecimento de crédito, designado pelo juiz, as quantias em dinheiro, as pedras e os metais preciosos, bem como os papéis de crédito;

II - em poder do depositário judicial, os móveis e os imóveis urbanos;

III - em mãos de depositário particular, os demais bens, na forma prescrita na Subseção V deste Capítulo.

Art. 667. Não se procede à segunda penhora, salvo se:

I - a primeira for anulada;

II - executados os bens, o produto da alienação não bastar para o pagamento do credor;

III - o credor desistir da primeira penhora, por serem litigiosos os bens, ou por estarem penhorados, arrestados ou onerados.

Subseção VII

Da Arrematação

Art. 690. A arrematação far-se-á com dinheiro à vista, ou a prazo de 3 (três) dias, mediante caução idônea.

§ 1º É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens.

Excetuam-se:

I - os tutores, os curadores, os testamentários, os administradores, os síndicos, ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade;

II - os mandatários, quanto aos bens, de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

III - o juiz, o escrivão, o depositário, o avaliador e o oficial de justiça.

§ 2º O credor, que arrematar os bens, não está obrigado a exibir o preço; mas se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro em 3 (três) dias, a diferença, sob pena de desfazer-se a arrematação; caso em que os bens serão levados à praça ou ao leilão à custa do credor.

Art. 691. Se a praça ou o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, será preferido aquele que se propuser a arrematá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior lance.

LIVRO IV

DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

TÍTULO I
DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DE JURISDIÇÃO CONTENCIOSA

CAPÍTULO VII
DA AÇÃO DE USUCAPIÃO DE TERRAS PARTICULARES

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232.

** Artigo com redação dada pela Lei nº 8.951, de 13/12/1994.*

Art. 943. Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios.

** Artigo com redação dada pela Lei nº 8.951, de 13/12/1994.*

LEI Nº 8.429, DE 02 DE JUNHO DE 1992

Dispõe sobre as Sanções Aplicáveis aos Agentes Públicos nos Casos de Enriquecimento Ilícito no Exercício de Mandato, Cargo, Emprego ou Função na Administração Pública Direta, Indireta ou Fundacional e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os atos de improbidade praticados por qualquer agente público, servidor ou não, contra a administração direta, indireta ou fundacional de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, de Território, de empresa incorporada ao patrimônio público ou de entidade para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com mais de cinquenta por cento do patrimônio ou da receita anual, serão punidos na forma desta Lei.

Parágrafo único. Estão também sujeitos às penalidades desta Lei os atos de improbidade praticados contra o patrimônio de entidade que receba subvenção, benefício ou incentivo, fiscal ou creditício, de órgão público bem como daquelas para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com menos de cinquenta por cento do patrimônio ou da receita anual, limitando-se, nestes casos, a sanção patrimonial à repercussão do ilícito sobre a contribuição dos cofres públicos.

LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978

Dá Nova Regulamentação à Profissão de Corretor de Imóveis, Disciplina o Funcionamento de seus Órgãos de Fiscalização e dá outras Providências.

Art. 21. Compete ao Conselho Regional aplicar aos corretores de imóveis e pessoas jurídicas as seguintes sanções disciplinares:

I - advertência verbal;

II - censura;

III - multa;

IV - suspensão da inscrição, até 90 (noventa) dias;

V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

§ 1º Na determinação da sanção aplicável, orientar-se-á o Conselho pelas circunstâncias de cada caso, de modo a considerar leve ou grave a falta.

§ 2º A reincidência na mesma falta determinará a agravação da penalidade.

§ 3º A multa poderá ser acumulada com outra penalidade e, na hipótese de reincidência na mesma falta, aplicar-se-á em dobro.

§ 4º A pena de suspensão será anotada na carteira profissional do corretor de imóveis ou responsável pela pessoa jurídica e se este não a apresentar para que seja consignada

a penalidade, o Conselho Regional poderá convertê-la em cancelamento da inscrição.

Art. 22. Aos servidores dos Conselhos Federal e Regionais de Corretores de Imóveis aplica-se o regime jurídico das Leis do Trabalho.

LEI Nº 9.605, DE 12 DE FEVEREIRO DE 1998

Dispõe sobre as Sanções Penais e Administrativas Derivadas de Condutas e Atividades Lesivas ao Meio Ambiente, e dá outras providências.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º (VETADO)

Art. 2º Quem, de qualquer forma, concorre para a prática dos crimes previstos nesta Lei, incide nas penas a estes cominadas, na medida da sua culpabilidade, bem como o diretor, o administrador, o membro de conselho e de órgão técnico, o auditor, o gerente, o preposto ou mandatário de pessoa jurídica, que, sabendo da conduta criminoso de outrem, deixar de impedir a sua prática, quando podia agir para evitá-la.

LEI Nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966

Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e Institui Normas Gerais de Direito Tributário Aplicáveis à União, Estados e Municípios.

LIVRO SEGUNDO NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

TÍTULO III CRÉDITO TRIBUTÁRIO

CAPÍTULO VI GARANTIAS E PRIVILÉGIOS DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

Seção I Disposições Gerais

Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa.

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.

** Parágrafo único com redação dada pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005.*

Art. 185-A. Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial.

** Artigo, caput, acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

§ 1º A indisponibilidade de que trata o caput deste artigo limitar-se-á ao valor total exigível, devendo o juiz determinar o imediato levantamento da indisponibilidade dos bens ou valores que excederem esse limite.

** § 1º acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

§ 2º Os órgãos e entidades aos quais se fizer a comunicação de que trata o caput deste artigo enviarão imediatamente ao juízo a relação discriminada dos bens e direitos cuja indisponibilidade houverem promovido.

** § 2º acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005.*

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho

ou do acidente de trabalho.

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

Parágrafo único. Na falência:

** Parágrafo único, caput, acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

I - o crédito tributário não prefere aos créditos extraconcursais ou às importâncias passíveis de restituição, nos termos da lei falimentar, nem aos créditos com garantia real, no limite do valor do bem gravado;

** Inciso I acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

II - a lei poderá estabelecer limites e condições para a preferência dos créditos decorrentes da legislação do trabalho; e

** Inciso II acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

III - a multa tributária prefere apenas aos créditos subordinados.

** Inciso III acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005*

LEI Nº 11.101, DE 09 DE FEVEREIRO DE 2005

Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

CAPÍTULO V DA FALÊNCIA

Seção IX

Da Ineficácia e da Revogação de Atos Praticados antes da Falência

Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

I - o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II - o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III - a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada;

IV - a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

V - a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

VI - a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos;

VII - os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.

Parágrafo único. A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo.

Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida.

Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941

Dispõe sobre Desapropriações Por Utilidade Pública.

DO PROCESSO JUDICIAL

Art. 13. A petição inicial, além dos requisitos previstos no Código de Processo Civil, conterá a oferta do preço e será instruída com um exemplar do contrato, ou do jornal oficial que houver publicado o decreto de desapropriação, ou cópia autenticada dos mesmos, e a planta ou descrição dos bens e suas confrontações.

Parágrafo único. Sendo o valor da causa igual ou inferior a dois contos de réis, dispensam-se os autos suplementares.

Art. 14. Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder à avaliação dos bens.

Parágrafo único. O autor e o réu poderão indicar assistente técnico do perito.

Art. 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imiti-lo provisoriamente na posse dos bens.

§ 1º A imissão provisória poderá ser feita, independentemente da citação do réu, mediante o depósito:

a) do preço oferecido, se este for superior a vinte vezes o valor locativo, caso o imóvel esteja sujeito ao imposto predial;

b) da quantia correspondente a vinte vezes o valor locativo, estando o imóvel sujeito ao imposto predial e sendo menor o preço oferecido;

c) do valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do imposto territorial, urbano ou rural, caso o referido valor tenha sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior;

d) não tendo havido a atualização a que se refere o inciso c, o juiz fixará, independentemente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originariamente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel.

* § 1º com redação determinada pela Lei nº 2.786, de 21 de maio de 1956.

§ 2º A alegação de urgência, que não poderá ser renovada, obrigará o expropriante a requerer a imissão provisória dentro do prazo improrrogável de 120 (cento e vinte) dias.

* § 2º com redação determinada pela Lei nº 2.786, de 21 de maio de 1956.

§ 3º Excedido o prazo fixado no parágrafo anterior não será concedida a imissão provisória.

* § 3º com redação determinada pela Lei nº 2.786, de 21 de maio de 1956.

Art. 16. A citação far-se-á por mandado na pessoa do proprietário dos bens; a do marido dispensa a da mulher; a de um sócio, ou administrador, a dos demais, quando o bem pertencer à sociedade; a do administrador da coisa, no caso de condomínio, exceto o de edifício de apartamento constituindo cada um propriedade autônoma, a dos demais condôminos e a do inventariante, e, se não houver, a do cônjuge, herdeiro, ou legatário, detentor da herança, a dos demais interessados, quando o bem pertencer a espólio.

Parágrafo único. Quando não encontrar o citando, mas ciente de que se encontra no território da jurisdição do juiz, o oficial portador do mandado marcará desde logo hora certa para a citação, ao fim de 48 (quarenta e oito) horas, independentemente de nova diligência ou despacho.

Art. 29. Efetuando o pagamento ou a consignação, expedir-se-á, em favor do expropriante, mandado de imissão de posse, valendo a sentença como título hábil para a transcrição no Registro de Imóveis.

Art. 30. As custas serão pagas pelo autor se o réu aceitar o preço oferecido; em caso contrário, pelo vencido, ou em proporção, na forma da lei.

*** Vide Medida Provisória nº 2.183-56, de 24 de Agosto de 2001.**

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.183-56, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Acresce e altera dispositivos do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, das Leis nºs 4.504, de 30 de novembro de 1964, 8.177, de 1º de março de 1991, e 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62

da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1º. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 10.
Parágrafo único. Extingue-se em cinco anos o direito de propor ação que vise a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público." (NR)

"Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos.

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se, apenas, a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário.

§ 2º Não serão devidos juros compensatórios quando o imóvel possuir graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero.

§ 3º O disposto no caput deste artigo aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta, bem assim às ações que visem a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público, em especial aqueles destinados à proteção ambiental, incidindo os juros sobre o valor fixado na sentença.

§ 4º Nas ações referidas no § 3º, não será o Poder Público onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação." (NR)

"Art. 15-B. Nas ações a que se refere o art. 15-A, os juros moratórios destinam-se a recompor a perda decorrente do atraso no efetivo pagamento da indenização fixada na decisão final de mérito, e somente serão devidos à razão de até seis por cento ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição.

Art. 27.
§ 1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais).....

§ 3º O disposto no § 1º deste artigo se aplica:

I - ao procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo de desapropriação de imóvel rural, por interesse social, para fins de reforma agrária;

II - às ações de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta.

§ 4º O valor a que se refere o § 1º será atualizado, a partir de maio de 2000, no dia 1º de janeiro de cada ano, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA do respectivo período." (NR)

Art. 2º. A Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

LE Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

** Inciso III com redação dada pela Lei nº 10.932, de 03/08/2004.*

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

** § 1º com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.932, de 03/08/2004.*

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

Institui a Correção Monetária nos Contratos Imobiliários de Interesse Social, o Sistema Financeiro Para a Aquisição da Casa Própria, Cria o Banco Nacional de Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DA COORDENAÇÃO DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS E DA INICIATIVA PRIVADA

Art. 4º Terão prioridade na aplicação dos recursos:

I - construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições subumanas de habitação;

II - os projetos municipais ou estaduais que, com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato da construção de habitações;

III - os projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;

IV - os projetos da iniciativa privada que contribuam para a solução dos problemas habitacionais...(Vetado);

V - a construção de moradia para a população rural.

CAPÍTULO II

DA CORREÇÃO MONETÁRIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Art. 5º Observado o disposto na presente Lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda vez que o salário mínimo legal

for alterado.

§ 1º O reajustamento será baseado em índice geral de preços mensalmente apurado ou adotado pelo Conselho Nacional de Economia que reflita adequadamente as variações no poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 2º O reajustamento contratual será efetuado...(Vetado)... na mesma proporção da variação do índice referido no parágrafo anterior:

a) desde o mês da data do contrato até o mês da entrada em vigor do novo nível de salário mínimo, no primeiro reajustamento após a data do contrato;

b) entre os meses de duas alterações sucessivas do nível de salário mínimo, nos reajustamentos subsequentes ao primeiro.

§ 3º Cada reajustamento entrará em vigor após 60 (sessenta) dias da data de vigência da alteração do salário mínimo que o autorizar e a prestação mensal reajustada vigorar até novo reajustamento.

§ 4º Do contrato constará, obrigatoriamente, na hipótese de adotada a cláusula de reajustamento, a relação original entre a prestação mensal de amortização e juros e o salário mínimo em vigor na data do contrato.

§ 5º Durante a vigência do contrato, a prestação mensal reajustada não poderá exceder, em relação ao salário mínimo em vigor, a percentagem nele estabelecida.

§ 6º Para o efeito de determinar a data do reajustamento e a percentagem referida no parágrafo anterior, tomar-se-á por base o salário mínimo da região onde se acha situado o imóvel.

§ 7º (Vetado).

§ 8º (Vetado).

§ 9º O disposto neste artigo, quando o adquirente for servidor público ou autárquico, poderá ser aplicado tomando como base a vigência da lei que lhes altere os vencimentos.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Seção II

Das Aplicações do Sistema Financeiro da Habitação

Art. 9º Todas as aplicações do Sistema terão por objeto, fundamentalmente, a aquisição de casa para residência do adquirente, sua família e seus dependentes, vedadas quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma.

§ 1º As pessoas que já forem proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial na mesma localidade...(Vetado)... não poderão adquirir imóveis, objeto de aplicação pelo Sistema Financeiro da Habitação.

§ 2º Após 180 (cento e oitenta) dias da concessão do "habite-se", caracterizando a conclusão da construção, nenhuma unidade residencial pode ser objeto de aplicação pelo Sistema Financeiro da Habitação, equiparando-se ao "habite-se" das autoridades municipais a ocupação efetiva da unidade residencial.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não se aplicará aos imóveis já construídos, que sejam alienados a partir desta Lei por seus proprietários ou promitentes compradores, por motivo de aquisição de outro imóvel que satisfaça às condições desta Lei para ser objeto de aplicação pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 10. Todas as aplicações do Sistema Financeiro da Habitação revestirão a forma de créditos reajustáveis de acordo com os artigos 5º e 6º desta Lei.

§ 1º Os financiamentos para aquisição ou construção de habitações e as vendas a prazo de habitações, efetuadas pelas Caixas Econômicas...(Vetado)... e outras autarquias...(Vetado)... ou por sociedades de economia mista...(Vetado)..., estabelecerão, obrigatoriamente, o reajustamento do saldo devedor e das prestações de amortização e juros, obedecidas as disposições dos artigos 5º e 6º

§ 2º As entidades estatais, inclusive as sociedades de economia mista, em que o Poder Público seja majoritário, adotarão, nos seus financiamentos, critérios e classificação dos candidatos aprovados pelo Banco Nacional da Habitação, ouvido o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, e darão, obrigatoriamente, ampla publicidade das inscrições e dos financiamentos concedidos.

§ 3º Os órgãos federais deverão aplicar os recursos por eles arrecadados para o Sistema Financeiro da Habitação, até 50% (cinquenta por cento) no Estado de origem dos recursos, redistribuindo o restante pelas unidades federativas compreendidas em regiões de

menor desenvolvimento econômico.

*** Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de Agosto de 2001.**

MEDIDA PROVISÓ Nº 2.197-43, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Dispõe sobre a adoção de medidas relacionadas com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, altera as Leis ns. 4.380, de 21 de agosto de 1964, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 8.692, de 28 de julho de 1993, e dá outras providências.

Art. 8º Ficam revogados o § 1º do art. 9º e o art. 14 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e o art. 23 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

José Gregori

Pedro Malan

Francisco Dornelles

Martus Tavares

Gilmar Ferreira Mendes

LEI Nº 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990

Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências.

Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:

I - despedida sem justa causa, inclusive a indireta, de culpa recíproca e de força maior, comprovada com pagamento dos valores de que trata o art. 18;

II - extinção total da empresa, fechamento de quaisquer de seus estabelecimentos, filiais ou agências, supressão de parte de suas atividades, ou ainda falecimento do empregador individual sempre que qualquer dessas ocorrências implique rescisão de contrato de trabalho, comprovada por declaração escrita da empresa, suprida, quando for o caso, por decisão judicial transitada em julgado;

III - aposentadoria concedida pela Previdência Social;

IV - falecimento do trabalhador, sendo o saldo pago a seus dependentes, para esse fim habilitados perante a Previdência Social, segundo o critério adotado para a concessão de pensões por morte. Na falta de dependentes, farão jus ao recebimento do saldo da conta vinculada os seus sucessores previstos na lei civil, indicados em alvará judicial, expedido a requerimento do interessado, independente de inventário ou arrolamento;

V - pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), desde que:

a) o mutuário conte com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;

b) o valor bloqueado seja utilizado, no mínimo, durante o prazo de 12 (doze) meses;

c) o valor do abatimento atinja, no máximo, 80 (oitenta) por cento do montante da prestação;

VI - liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento imobiliário, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, dentre elas a de que o financiamento seja concedido no âmbito do SFH e haja interstício mínimo de 2 (dois) anos para cada movimentação;

VII - pagamento total ou parcial do preço da aquisição de moradia própria, observadas as seguintes condições:

a) o mutuário deverá contar com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou empresas diferentes;

b) seja a operação financiável nas condições vigentes para o SFH;

VIII - quando permanecer 3 (três) anos ininterruptos, a partir da vigência desta lei, sem crédito de depósitos;

IX - extinção normal do contrato a termo, inclusive o dos trabalhadores temporários

regidos pela Lei nº 6.019, de 3 de janeiro de 1974;

X - suspensão total do trabalho avulso por período igual ou superior a 90 (noventa) dias, comprovada por declaração do sindicato representativo da categoria profissional.

§ 1º A regulamentação das situações previstas nos incisos I e II assegurar que a retirada a que faz jus o trabalhador corresponda aos depósitos efetuados na conta vinculada durante o período de vigência do último contrato de trabalho, acrescida de juros e atualização monetária, deduzidos os saques.

§ 2º O Conselho Curador disciplinará o disposto no inciso V, visando beneficiar os trabalhadores de baixa renda e preservar o equilíbrio financeiro do FGTS.

§ 3º O direito de adquirir moradia com recursos do FGTS, pelo trabalhador, só poderá ser exercido para um único imóvel.

§ 4º O imóvel objeto de utilização do FGTS somente poderá ser objeto de outra transação com recursos do fundo, na forma que vier a ser regulamentada pelo Conselho Curador.

§ 5º O pagamento da retirada após o período previsto em regulamento, implicará atualização monetária dos valores devidos.

Art. 21. Após a centralização das contas de que trata o art. 12 desta lei, o saldo da conta não individualizada e da conta vinculada sem depósito há mais de 5 (cinco) anos será incorporado ao patrimônio do FGTS, resguardado o direito do beneficiário de reclamar, a qualquer tempo, a reposição do valor transferido, mediante comprovação.

* Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de Agosto de 2001.

* Vide Medida Provisória nº 2.164-41, de 24 de Agosto de 2001.

* Vide Medida Provisória nº 0349, de 22 de Janeiro de 2007.

LEI Nº 10.878, DE 08 DE JUNHO DE 2004

Acrescenta o inciso XVI ao caput do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, que dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, para permitir a movimentação da conta vinculada em caso de necessidade pessoal, cuja urgência e gravidade decorra de desastre natural.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O caput do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso:

"Art.20.....

XVI - necessidade pessoal, cuja urgência e gravidade decorra de desastre natural, conforme disposto em regulamento, observadas as seguintes condições:

- a) o trabalhador deverá ser residente em áreas comprovadamente atingidas de Município ou do Distrito Federal em situação de emergência ou em estado de calamidade pública, formalmente reconhecidos pelo Governo Federal;
- b) a solicitação de movimentação da conta vinculada será admitida até 90 (noventa) dias após a publicação do ato de reconhecimento, pelo Governo Federal, da situação de emergência ou de estado de calamidade pública; e
- c) o valor máximo do saque da conta vinculada será definido na forma do regulamento.

....." (NR)

Art. 2º O Poder Executivo regulamentará o disposto nesta Lei.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 8 de junho de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Antonio Palocci Filho

Amir Lando

Ciro Ferreira Gomes

Olívio de Oliveira Dutra

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.197-43, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Dispõe sobre a adoção de medidas relacionadas com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, altera as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 8.692, de 28 de julho de 1993, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

.....
 Art. 5º. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.9º.....

.....
 § 6º Mantida a rentabilidade média de que trata o § 1º, as aplicações em habitação popular poderão contemplar sistemática de desconto, direcionada em função da renda familiar do beneficiário, onde o valor do benefício seja concedido mediante redução no valor das prestações a serem pagas pelo mutuário ou pagamento de parte da aquisição ou construção de imóvel, dentre outras, a critério do Conselho Curador do FGTS.

§ 7º Os recursos necessários para a consecução da sistemática de desconto serão destacados, anualmente, do orçamento de aplicação de recursos do FGTS, constituindo reserva específica, com contabilização própria." (NR)

"Art. 20.

I - despedida sem justa causa, inclusive a indireta, de culpa recíproca e de força maior;

§ 17. Fica vedada a movimentação da conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V, VI e VII deste artigo, nas operações firmadas, a partir de 25 de junho de 1998, no caso em que o adquirente já seja proprietário ou promitente comprador de imóvel localizado no Município onde resida, bem como no caso em que o adquirente já detenha, em qualquer parte do País, pelo menos um financiamento nas condições do SFH.

§ 18. É indispensável o comparecimento pessoal do titular da conta vinculada para o pagamento da retirada nas hipóteses previstas nos incisos I, II, III, VIII, IX e X deste artigo, salvo em caso de grave moléstia comprovada por perícia médica, quando será paga a procurador especialmente constituído para esse fim." (NR)

"Art. 23.

§ 1º

I - não depositar mensalmente o percentual referente ao FGTS, bem como os valores previstos no art. 18 desta Lei, nos prazos de que trata o § 6º do art. 477 da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT;" (NR)

"Art. 29-A. Quaisquer créditos relativos à correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS serão liquidados mediante lançamento pelo agente operador na respectiva conta do trabalhador.

Art. 29-B. Não será cabível medida liminar em mandado de segurança, no procedimento cautelar ou em quaisquer outras ações de natureza cautelar ou preventiva, nem a tutela antecipada prevista nos arts. 273 e 461 do Código de Processo Civil que impliquem saque ou movimentação da conta vinculada do trabalhador no FGTS." (NR)

Art. 6º. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.197-42, de 27 de julho de 2001.

Art. 7º. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º. Ficam revogados o § 1º do art. 9º e o art. 14 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e o art. 23 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

José Gregori

Pedro Malan

Francisco Dornelles

Martus Tavares

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.164-41, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Altera a Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, para dispor sobre o trabalho a tempo parcial, a suspensão do contrato de trabalho e o programa de qualificação profissional, modifica as Leis ns. 4.923, de 23 de dezembro de 1965, 5.889, de 8 de junho de 1973, 6.321, de 14 de abril de 1976, 6.494, de 7 de dezembro de 1977, 7.998, de 11 de janeiro de 1990, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 9.601, de 21 de janeiro de 1998, e dá outras providências.

.....
Art. 9º. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 19-A. É devido o depósito do FGTS na conta vinculada do trabalhador cujo contrato de trabalho seja declarado nulo nas hipóteses previstas no art. 37, § 2º, da Constituição Federal, quando mantido o direito ao salário.

Parágrafo único. O saldo existente em conta vinculada, oriundo de contrato declarado nulo até 28 de julho de 2001, nas condições do caput, que não tenha sido levantado até essa data, será liberado ao trabalhador a partir do mês de agosto de 2002." (NR)

"Art. 20.

.....
II - extinção total da empresa, fechamento de quaisquer de seus estabelecimentos, filiais ou agências, supressão de parte de suas atividades, declaração de nulidade do contrato de trabalho nas condições do art. 19-A, ou ainda falecimento do empregador individual sempre que qualquer dessas ocorrências implique rescisão de contrato de trabalho, comprovada por declaração escrita da empresa, suprida, quando for o caso, por decisão judicial transitada em julgado;

.....
XIII - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes for portador do vírus HIV;

XIV - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes estiver em estágio terminal, em razão de doença grave, nos termos do regulamento;

XV - quando o trabalhador tiver idade igual ou superior a setenta anos.

....." (NR)

"Art. 29-C. Nas ações entre o FGTS e os titulares de contas vinculadas, bem como naquelas em que figurem os respectivos representantes ou substitutos processuais, não haverá condenação em honorários advocatícios." (NR)

"Art. 29-D. A penhora em dinheiro, na execução fundada em título judicial em que se determine crédito complementar de saldo de conta vinculada do FGTS, será feita mediante depósito de recursos do Fundo em conta vinculada em nome do exequente, à disposição do juízo.

Parágrafo único. O valor do depósito só poderá ser movimentado, após liberação judicial, nas hipóteses previstas no art. 20 ou para reversão ao Fundo." (NR)

Art. 10. O caput do art. 2º da Lei nº 9.601, de 21 de janeiro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º. Para os contratos previstos no art. 1º, são reduzidas, por sessenta meses, a contar da data de publicação desta Lei:" (NR)

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 0349, DE 22 DE JANEIRO DE 2007

Institui o Fundo de Investimento do FGTS - FI-FGTS, altera a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1º Fica criado o Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FI-FGTS caracterizado pela aplicação de recursos do FGTS, destinado a investimentos em empreendimentos dos setores de energia, rodovia, ferrovia, porto e

saneamento, de acordo com as diretrizes, critérios e condições que dispuser o Conselho Curador do FGTS.

§ 1º O FI-FGTS terá patrimônio próprio, segregado do patrimônio do FGTS, será disciplinado por instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e seus investimentos não têm a cobertura de risco de crédito estabelecida no § 1º do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 2º A administração e a gestão do FI-FGTS será da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FGTS, cabendo ao Comitê de Investimento - CI, a ser constituído pelo Conselho Curador do FGTS, a aprovação dos investimentos.

§ 3º Na hipótese de extinção do FI-FGTS, o seu patrimônio total será distribuído aos cotistas, na proporção de suas participações, observado o disposto no § 8º do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

Art. 2º Fica autorizada a aplicação de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) do patrimônio líquido do FGTS para integralização de cotas do FI-FGTS.

Parágrafo único. Por proposta da Caixa Econômica Federal e mediante autorização do Conselho Curador do FGTS, o montante autorizado no caput poderá ser elevado para o valor de até oitenta por cento do patrimônio líquido do FGTS registrado em 31 de dezembro de 2006.

Art. 3º A Lei nº 8.036, de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.5º.....

XIII - em relação ao Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FI-FGTS:

- a) aprovar a política de investimento do FI-FGTS, por proposta do Comitê de Investimento;
- b) decidir sobre o reinvestimento ou distribuição dos resultados positivos aos cotistas do FI-FGTS, em cada exercício;
- c) definir a forma de deliberação, de funcionamento e a composição do Comitê de Investimento;
- d) estabelecer o valor da remuneração da Caixa Econômica Federal pela administração e gestão do fundo de investimento;
- e) definir a exposição máxima de risco dos investimentos do FI-FGTS;
- f) estabelecer o limite máximo de participação dos recursos do FI-FGTS por empreendimento, observados os requisitos técnicos aplicáveis;
- g) estabelecer o prazo mínimo de resgate das cotas e retorno dos recursos à conta vinculada;
- h) aprovar o regulamento do FI-FGTS, elaborado pela Caixa Econômica Federal; e
- i) autorizar a integralização de cotas do FI-FGTS pelos trabalhadores, estabelecendo previamente os limites globais e individuais, parâmetros e condições de aplicação e resgate. " (NR)

"Art.20.....

XVII - integralização de cotas do FI-FGTS, respeitado o disposto no art. 5o, inciso XIII, alínea "i", permitida a utilização máxima de dez por cento do saldo existente e disponível na data em que exercer a opção.

§ 8º As aplicações em Fundos Mútuos de Privatização e no FI-FGTS são nominativas, impenhoráveis e, salvo as hipóteses previstas nos incisos I a XI e XIII a XV deste artigo, indisponíveis por seus titulares.

§ 13. A garantia a que alude o § 4º do art. 13 não compreende as aplicações a que se referem os incisos XII e XVII deste artigo.

§ 14. Ficam isentos do imposto de renda:

I - a parcela dos ganhos nos Fundos Mútuos de Privatização até o limite da remuneração das contas vinculadas de que trata o art. 13, no mesmo período; e

II - os ganhos do FI-FGTS.

§ 15. A transferência de recursos da conta do titular no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço em razão da aquisição de ações ou de quotas do FI-FGTS não afetará a base de cálculo da multa rescisória de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 18 desta Lei.

§ 19. A integralização das cotas previstas no inciso XVII deste artigo será

realizada por meio de Fundo de Investimento em Cotas - FIC, constituído pela Caixa Econômica Federal especificamente para essa finalidade.

§ 20. Regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários estabelecerá os requisitos para integralização das quotas referidas no § 19, devendo condicionar a possibilidade de integralização pelo menos aos seguintes requisitos:

I - elaboração e entrega de prospecto ao trabalhador; e

II - declaração, por escrito, individual e específica, pelo trabalhador, de sua ciência quanto aos riscos do investimento que está realizando." (NR)

Art. 4º Esta Medida Provisória entra em vigor na data da sua publicação.

Brasília, 22 de janeiro de 2007; 186º da Independência e 119º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Guido Mantega

Luiz Marinho

Marcio Fortes de Almeida

LEI Nº 9.492, DE 10 DE SETEMBRO DE 1997

Define Competência, Regulamenta os Serviços Concernentes ao Protesto de Títulos e Outros Documentos de Dívida e dá outras providências.

..... CAPÍTULO IV DA APRESENTAÇÃO E PROTOCOLIZAÇÃO

.....
Art. 10. Poderão ser protestados títulos e outros documentos de dívida em moeda estrangeira, emitidos fora do Brasil, desde que acompanhados de tradução efetuada por tradutor público juramentado.

§ 1º Constarão obrigatoriamente do registro do protesto a descrição do documento e sua tradução.

§ 2º Em caso de pagamento, este será efetuado em moeda corrente nacional, cumprindo ao apresentante a conversão na data de apresentação do documento para protesto.

§ 3º Tratando-se de títulos ou documentos de dívidas emitidos no Brasil, em moeda estrangeira, cuidará o Tabelião de observar as disposições do Decreto-lei nº 857, de 11 de setembro de 1969, e legislação complementar ou superveniente.

Art. 11. Tratando-se de títulos ou documentos de dívida sujeitos a qualquer tipo de correção, o pagamento será feito pela conversão vigorante no dia da apresentação, no valor indicado pelo apresentante.

..... **LEI Nº 10.932, DE 03 DE AGOSTO DE 2004**

Altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências"

Art. 1º Esta Lei altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispondo sobre a reserva de faixa não-edificável referente a dutovias.

PROJETO DE LEI N.º 31, DE 2007

(Do Sr. Zezéu Ribeiro)

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-20/2007.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2007
(Do Sr. Zezéu Ribeiro)

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais disciplinadoras do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária sustentável de áreas urbanas e será denominada Lei da Responsabilidade Territorial Urbana.

Parágrafo único. A aplicação desta Lei dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal que com ela sejam compatíveis, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

Art. 2º Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos, e da regularização fundiária em áreas urbanas, deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

- I – função social da propriedade urbana e da cidade;
- II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V – ocupação prioritária dos vazios urbanos, respeitados os espaços territoriais especialmente protegidos;

VI – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;

VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII – garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo;

IX – defesa do consumidor.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: a porção da zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, que possua, em um raio de 1.000 (mil) metros a contar de suas divisas, em pelo menos 2/3 (dois terços) de seu contorno, densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados:

- a) sistema de manejo de águas pluviais;
- b) disposição adequada de esgoto sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) coleta de resíduos sólidos;

III – regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos, ou quando se tratar de zona especial de interesse social (ZEIS);

V – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, na forma do inciso IV deste artigo;

VI – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;

VIII – unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico destinada ao uso privativo;

IX – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

X – loteamento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

XI – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XIII – loteamento integrado à edificação: a modalidade de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIV – desmembramento integrado à edificação: a modalidade de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XV – condomínio urbanístico integrado à edificação: a modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XVI – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) unidades;

XVII – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

XVIII – áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos que não sejam definidas como unidades autônomas;

XIX – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;



XX – infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

XXI – infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XXII – autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, ou quem eventualmente o substitua no exercício desta competência nos casos expressamente estabelecidos nesta Lei;

XXIII – licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as compensações, as condições e as restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXIV – licença final integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento integral das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor e fixadas na licença urbanística e ambiental integrada;

XXV – comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVI – gestão plena: condição do Município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos:

a) plano diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos os casos garantida na composição a participação da sociedade civil, bem como assegurado o princípio democrático de escolha dos representantes e o caráter deliberativo das decisões tomadas em matéria ambiental e urbanística;

c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005;

XXVII – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XXVIII – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e da natureza da posse;

XXIX – zona especial de interesse social (ZEIS): área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXX – assentamentos informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

XXXI – empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado e responsável pela implantação do parcelamento, ou aquele que for admitido como tal pela presente Lei.

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, serão também admitidos como empreendedores:

I – o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

II – o ente da Administração Pública direta ou indireta, quando habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

III – a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

IV – as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, desde que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção 1

Das Disposições Preliminares

Art. 4º Os parcelamentos do solo para fins urbanos deverão observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento, bem como pela licença ambiental estadual, nos termos do § 2º do art. 36 e do art. 41 desta Lei.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico, bem como por suas respectivas modalidades definidas nesta Lei.

§ 1º Será admissível a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma espécie de parcelamento ou de suas modalidades, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º Serão admitidos condomínios urbanísticos integrados à edificação e implantados na forma do art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que estejam localizados no perímetro urbano definido por lei municipal e observem os requisitos previstos nesta Lei.

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos apenas será admitido no perímetro urbano definido por lei municipal.

Art. 7º Não se admitirá o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – em locais considerados contaminados ou fundadamente suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente recuperados;

III – em áreas sujeitas a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV – em locais onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

V – em áreas que integrem Unidades de Conservação da Natureza, criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis e normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, que sejam tidos como necessários e indispensáveis à comprovação do pleno atendimento ao disposto neste artigo.

Art. 8º Respeitado o disposto no art. 10 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7º (dezesseis vírgula sete graus), admitir-se-á o parcelamento em uma das seguintes hipóteses:

I – nas modalidades integradas à edificação;

II – se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão.

Parágrafo único. Nas áreas com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45º (quarenta e cinco graus) aplicam-se as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 9º A autoridade licenciadora deverá manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

I – o plano diretor e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;

II – as vias urbanas ou rurais, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município;

III – a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados;

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

§ 1º As informações de que tratam os incisos II e III do *caput* deste artigo deverão, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º Os requisitos urbanísticos, ambientais e outras informações necessárias ao projeto de parcelamento, relacionados aos Poderes Públicos estadual e federal, deverão ser mantidos disponíveis e atualizados pelos órgãos estaduais e federais competentes.

Seção 2

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 10. Os parcelamentos deverão atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no plano diretor, quando houver, e nas leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

I – os lotes ou unidades autônomas deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), ressalvadas as modalidades integradas à edificação, que exigirão a área mínima de 100m² (cem metros quadrados);

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos deverão ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor ou em lei municipal específica.

III – as vias públicas deverão articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e demais áreas de uso comum do povo;

IV – a infra-estrutura básica deverá ser implantada.

§ 1º Os Municípios poderão alterar, por lei municipal, as dimensões mínimas previstas no inciso I do *caput* deste artigo, no caso de áreas incluídas em zonas especiais de interesse social (ZEIS).

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infra-estrutura básica ou complementar.

§ 3º O parcelamento do solo para fins urbanos na forma de condomínio urbanístico somente será admitido nos Municípios que possuam gestão plena.

Art. 11. O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos, excluído o sistema viário, deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do *caput* do art. 10 desta Lei.

§ 1º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos deverão estar situadas fora do perímetro fechado e poderão, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

§ 2º Ficarão dispensados da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público.

I – o parcelamento de pequeno porte, desde que o imóvel não tenha sido anteriormente, objeto de empreendimento beneficiado com a mesma dispensa;

II – o parcelamento implantado em terreno objeto de parcelamento anterior, em que já tenha sido efetuada esta reserva.

§ 3º Nos desmembramentos, a reserva do percentual de que trata o *caput* deste artigo apenas poderá ser exigida para a implantação de equipamentos comunitários que não configurem logradouro público e será definida na licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento.

§ 4º No caso de Municípios com gestão plena, lei municipal poderá diminuir a exigência de reserva de áreas destinadas a uso público de que trata o *caput* deste artigo para parcelamentos implantados em zonas especiais de interesse social (ZEIS), desde que nas proximidades do imóvel já existam equipamentos públicos aptos a atender à nova demanda.

Art. 12. Respeitadas as disposições desta Lei, caberá ao plano diretor ou a outra lei municipal definir, para as diferentes zonas em que se divida a área urbana do Município:

I – os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;

II – as modalidades de parcelamento admissíveis;

III – as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano;

IV – o sistema de áreas verdes.

§ 1º Observado o disposto no *caput* deste artigo, e no § 3º do art. 10 desta Lei, caberá à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos:



B8A87D8A41

I – os locais da área urbana onde serão admitidos condomínios urbanísticos, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo plano diretor;

II – a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;

III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

V – a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI – os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e complementar, respeitados os limites da competência municipal;

VII – outros requisitos julgados necessários para assegurar a integração com o sistema viário existente ou projetado, a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

§ 2º Inexistindo a legislação prevista no § 1º deste artigo, ficará vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Seção 3

Dos Requisitos Ambientais

Art. 13. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APP) poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I – a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos das Áreas de Preservação Permanente (APP);

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

III – seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento;

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 1º Nas Áreas de Preservação Permanente (APP) utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, na forma do *caput* deste artigo, ficará vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos

mananciais ou à estabilização de encostas, e que tenha, nestes casos, autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo não se aplicará às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica, para as quais devem ser observadas as exigências específicas para o parcelamento do solo e licenciamento ambiental previstas pela legislação.

§ 3º A Área de Preservação Permanente (APP) não utilizada na forma do *caput* deste artigo deverá ser deduzida da área total do imóvel para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 11 desta Lei.

Art. 14. A Área de Preservação Permanente (APP) poderá ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais, ou para atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não a descaracterize na sua totalidade.

§ 1º A Área de Preservação Permanente (APP) localizada em empreendimentos disciplinados por esta lei, e que não integre lote ou unidade autônoma, poderá ser considerada área pública no loteamento ou desmembramento, ou área de uso comum nos condomínios urbanísticos, devendo a comunidade zelar pela sua proteção e integridade, sem prejuízo das responsabilidades do Poder Público.

§ 2º A Área de Preservação Permanente (APP) que integre lote ou unidade autônoma deverá ser averbada na matrícula respectiva no registro de imóveis como tal, não se admitindo qualquer tipo de intervenção, salvo as de baixo impacto ambiental, e poderá ser computada na área total do referido imóvel para aplicação do coeficiente de aproveitamento e para definição da área máxima de construção.

Art. 15. Exigir-se-á Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de parcelamento do solo para fins urbanos quando:

I – a área for maior ou igual a 1 (um) milhão de metros quadrados;

II – a autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual, distrital ou municipal, considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental.

Art. 16. Será exigida no licenciamento, sempre que necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a

proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 17. A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias deverá garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental.

Art. 18. A supressão da vegetação para fins de parcelamento ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano no bioma Mata Atlântica observará o disposto na Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

Art. 19. Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, deverão observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da Unidade de Conservação, quando houver.

Parágrafo único. Aplicar-se-á também o disposto no *caput* deste artigo aos parcelamentos implantados na zona de amortecimento de Unidade de Conservação, em qualquer das modalidades previstas pela Lei nº 9.985, de 18 de julho 2000.

Art. 20. O parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano na Zona Costeira deverá assegurar o acesso livre e desimpedido às praias, respeitadas as normas que regulam as áreas de interesse da segurança nacional e as Unidades de Conservação de acesso restrito criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

Parágrafo único. Além do disposto no *caput* deste artigo, os parcelamentos situados na Zona Costeira deverão observar, sempre que existirem, as regras específicas estabelecidas pelos planos de gerenciamento costeiro previstos pela Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 21. Caberá ao empreendedor:

I – a demarcação:

a) dos lotes, quadras e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;

b) das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos;

c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;



d) dos limites das Áreas de Preservação Permanente (APP);

II – a implantação:

a) do sistema viário;

b) da infra-estrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

c) dos elementos da infra-estrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual, distrital ou municipal;

d) das edificações nas modalidades de parcelamento integradas à edificação;

e) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas na licença urbanística e ambiental integrada, e na licença ambiental estadual, nos termos do § 2º do art. 36 e do art. 41 desta Lei;

III – a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público, até a expedição da licença final integrada, ou até o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o requerimento para a sua expedição, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos e respeitado o disposto no § 3º do art. 44 desta Lei;

IV – a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, das áreas destinadas a uso público e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

§ 1º O prazo máximo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III do *caput* deste artigo não será alterado, exclusivamente para os fins estabelecidos neste dispositivo, mesmo que, em atendimento ao disposto no *caput* do art. 44 desta Lei, legislação municipal estabeleça prazo mais dilatado para a emissão da licença final integrada.

§ 2º Nos casos em que a legislação municipal referida no § 1º deste artigo vier a reduzir o prazo estabelecido no inciso III do *caput* deste artigo, o prazo máximo para a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público pelo empreendedor será o estabelecido pela lei municipal.

§ 3º A transferência da responsabilidade pela manutenção não exime o empreendedor da obrigação de corrigir eventuais falhas constatadas posteriormente ao prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III do *caput*.

Art. 22. Ressalvado o disposto no art. 21 desta Lei, caberá ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição da licença final integrada, a operação e manutenção:

I – da infra-estrutura básica e das áreas destinadas a uso público em qualquer tipo de parcelamento;

II – da infra-estrutura complementar dos loteamentos e desmembramentos.

§ 1º Caberá aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica nos parcelamentos de interesse social inseridos em programas habitacionais de iniciativa do Poder Público ou na regularização fundiária de interesse social.

§ 2º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do Poder Público deverão respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas da licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento e da licença ambiental estadual, nos termos do § 2º do art. 36 e do art. 41 desta Lei.

§ 3º Será responsabilidade do Poder Público, ou de seus concessionários ou permissionários, disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, de acordo com legislação e respectivas regulamentações existentes no setor.

§ 4º A requerimento do empreendedor, a autoridade licenciadora, ouvidos os concessionários ou permissionários de serviços públicos, poderá, nos termos da legislação municipal prevista no art. 12 desta Lei, autorizar, na licença urbanística e ambiental integrada do condomínio urbanístico, que a manutenção da infra-estrutura básica fique a cargo dos condôminos.

§ 5º Em fase posterior à licença, a autoridade licenciadora, ouvidos os concessionários ou permissionários de serviços públicos, poderá autorizar a transferência de responsabilidade pela manutenção de infra-estrutura básica para os condôminos, por iniciativa destes, desde que a transferência tenha sido aprovada em assembléia convocada especificamente para esse fim, nos termos da respectiva convenção de condomínio.

§ 6º No caso previsto nos §§ 4º e 5º deste artigo, deverá ser firmado contrato entre os condôminos e os concessionários ou permissionários para estabelecer as regras da manutenção, assegurado o desconto, nas taxas e tarifas cobradas pela prestação do serviço, dos valores relativos aos custos de manutenção.

§ 7º Será assegurado o acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas

obrigações relativas à operação e manutenção da infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 8º A servidão de passagem de dutos ou de instalação de outros equipamentos públicos componentes da infra-estrutura básica na área interna do condomínio urbanístico não gerará direito à indenização, se os equipamentos forem destinados a atender o próprio condomínio.

§ 9º Lei municipal deverá regulamentar a prestação dos serviços de água e esgoto no condomínio urbanístico, garantida a medição individual de água por unidade autônoma.

§ 10. A medição individual de energia elétrica por unidade autônoma no condomínio urbanístico será regulamentada pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL).

Art. 23. Caberá aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o *caput* deste artigo poderá ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

Art. 24. Admitir-se-á a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

§ 1º Ficará sempre condicionada ao reembolso integral do custo da sua execução, na forma estabelecida no instrumento de parceria público-privada, a transferência para o Poder Público, ou quando for o caso para seus concessionários ou permissionários, das obras de sua responsabilidade que tenham sido realizadas pelo empreendedor privado.

§ 2º No âmbito da parceria prevista no *caput* deste artigo, deverão ser estabelecidos incentivos específicos para os agentes privados promotores de parcelamento do solo para fins urbanos em zonas especiais de interesse social (ZEIS).

Art. 25. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 21 desta lei, a legislação municipal poderá exigir do empreendedor contrapartida conforme o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A alteração do perímetro urbano de modo a transformar áreas rurais em urbanas, por meio de lei municipal, poderá implicar na exigência de contrapartida, inclusive de natureza ambiental, além das previstas no *caput* deste artigo;



§ 2º Além da transferência ao Poder Público municipal de recursos financeiros, a serem aplicados na forma do art. 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a contrapartida prevista no *caput* deste artigo poderá envolver:

I – a implantação de equipamento comunitário ou a realização de obra ou serviço de interesse público;

II – o pagamento dos emolumentos relativos aos atos de registro necessários à regularização fundiária de interesse social, nos termos do art. 118 desta Lei;

III – a doação de área para programa habitacional de interesse social, nos termos de lei municipal.

§ 3º A transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos, na conformidade do estabelecido no art. 55 desta Lei, não configura a contrapartida de que trata este artigo.

§ 4º Lei municipal poderá definir um tratamento diferenciado de cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) para as áreas de uso comum em condomínios urbanísticos de interesse social implantados no âmbito de programas promovidos pelo Poder Público e naqueles localizados em zona especial de interesse social (ZEIS).

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL INTEGRADA

Seção 1

Da Definição de Diretrizes

Art. 26. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no plano diretor e na legislação urbanística municipal, bem como nas normas ambientais, as diretrizes para:

I – o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário;

III – a reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto à sua localização;

IV – a reserva de faixas não-edificáveis;

V – as áreas legalmente protegidas.



Parágrafo único. A autoridade licenciadora poderá definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à forma de implantação das infra-estruturas básica e complementar, exigidas nos termos das alíneas “b” e “c” do inciso II do art. 21 desta Lei.

Art. 27. Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 26 desta Lei, o empreendedor deverá apresentar à autoridade licenciadora:

I – requerimento específico instruído com:

a) prova de propriedade do imóvel ou da condição de empreendedor, nos termos do parágrafo único do art. 3º desta Lei;

b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

II – planta do imóvel contendo as informações previstas em legislação municipal.

§ 1º Não havendo a legislação prevista no inciso II do *caput* deste artigo, da planta do imóvel deverão constar, no mínimo:

I – as divisas do imóvel, com indicação de suas medidas perimetrais e área confrontantes, e das vias lindeiras ao seu perímetro;

II – as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III – a localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, das Áreas de Preservação Permanente (APP), de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes no imóvel;

IV – o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

§ 2º A planta do imóvel deverá estar preferencialmente georreferenciada.

Art. 28. A autoridade licenciadora indeferirá a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, nos casos previstos no art. 7º desta Lei e quando caracterizadas as seguintes situações:

I – inadequação do empreendimento ao plano diretor;

II – situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas.

Art. 29. Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deverá formulá-las, indicando, no mínimo:



I – o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no caso de loteamento;

II – a localização das áreas destinadas a uso público;

III – a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em função da legislação federal, estadual, distrital ou municipal;

IV – as faixas não-edificáveis;

V – os usos admissíveis no imóvel, com as respectivas localizações;

VI – os requisitos ambientais a serem cumpridos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado a um mínimo de 1 (um) e um máximo de 2 (dois) anos.

Art. 30. Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e da sua formulação pela autoridade licenciadora serão definidos por lei municipal.

Parágrafo único. Inexistindo lei municipal que estabeleça os prazos de que trata o *caput* deste artigo, será fixado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data em que for solicitada pelo empreendedor a formulação das diretrizes.

Art. 31. Lei municipal poderá estabelecer diretrizes simplificadas para parcelamentos de pequeno porte ou de interesse social.

Seção 2

Do Conteúdo do Projeto

Art. 32. O projeto de parcelamento deverá ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora, sempre considerando:

I – a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

II – a previsão da execução das obras necessárias em sequência que minimize a instauração de processo erosivo e o seu desenvolvimento;

III – a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

Art. 33. O projeto de parcelamento incluirá desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços.

§ 1º Os desenhos deverão conter, pelo menos:

I – no caso de loteamento:

- a) o sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
- b) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso público;
- d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;
- e) a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

II – no caso de condomínio urbanístico:

- a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
- d) as informações requeridas no inciso I, alíneas “d” e “e”, do § 1º deste artigo.

III – no caso de desmembramento, a divisão de lotes pretendida, a indicação dos usos previstos e, se houver, a localização dos equipamentos comunitários;

IV – no caso de parcelamento integrado à edificação, as informações requeridas nos incisos I, II ou III do § 1º deste artigo, bem como:

- a) a localização das edificações nos lotes;
- b) os documentos necessários ao licenciamento das edificações, na forma da legislação municipal;

V – no caso de parcelamentos de pequeno porte, a indicação:

- a) das vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;
- b) dos usos previstos e sua localização;
- c) dos lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração;



d) das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo as respectivas dimensões, área e localização.

§ 2º Os desenhos deverão estar preferencialmente georreferenciados.

§ 3º O memorial descritivo deverá conter, pelo menos:

I – a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

II – a descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

III – a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, ou do Distrito Federal, quando for o caso;

IV – a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidades.

§ 4º Além do previsto no § 3º deste artigo, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deverá conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 5º O cronograma físico deverá conter, pelo menos:

I – a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

II – o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

§ 6º Não se exigirá cronograma físico para parcelamentos de pequeno porte.

Art. 34. O projeto, adequado às diretrizes fixadas, deverá ser apresentado à autoridade licenciadora acompanhado:

I – da certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de terem contraído matrimônio pelo regime de separação de bens e participação final nos aquestos;

III – da declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas nos termos do inciso I do parágrafo único do art. 3º desta Lei;



IV – da anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;

V – da certidão atualizada do registro dos atos constitutivos das entidades referidas no inciso IV do parágrafo único do art. 3º desta Lei;

VI – da proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;

VII – do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), nos casos em que for exigido por lei municipal;

VIII – do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nos casos previstos no art. 15 desta Lei.

§ 1º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, a ser apresentada na forma do estabelecido no inciso VI do *caput* deste artigo, poderá ser representado por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 2º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento, previsto no § 1º deste artigo, deverá ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia.

§ 3º Desde que exista a concordância da autoridade licenciadora, a garantia poderá ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 35. Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento, nos termos desta Lei, deverá ser comunicada imediatamente à autoridade licenciadora e poderá ensejar a revisão dos atos já efetivados.

Seção 3

Da licença urbanística e ambiental integrada

Art. 36. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos dependerá do atendimento de todas as exigências e condições estabelecidas com base nesta Lei para a aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão, em ato único, da licença urbanística e ambiental integrada, conforme definido no art. 3º, inciso XXIII, desta Lei.

§ 1º A licença urbanística e ambiental integrada será emitida pelo Município somente nos casos em que este reúna as condições definidas no art. 3º, inciso XXVI, desta Lei, e em que a autoridade licenciadora disponha de técnicos devidamente habilitados.

§ 2º Caso não sejam atendidos pelo Município os requisitos estabelecidos no § 1º deste artigo, a competência para a emissão da licença ambiental será do Estado onde se localizará o parcelamento, mantida a competência do Município para a emissão da licença urbanística e observado o disposto no art. 41 desta Lei.

§ 3º A licença ambiental prevista no § 2º deste artigo considerará as diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município, nos termos do art. 26 desta Lei, e deverá ser incorporada à licença integrada a ser emitida pela autoridade licenciadora municipal.

§ 4º Na motivação da licença urbanística e ambiental integrada emitida pela autoridade municipal licenciadora, serão apresentados e avaliados os impactos urbanísticos e ambientais do empreendimento, bem como explicitadas as respectivas condições e compensações que forem exigidas do empreendedor.

Art. 37. Lei municipal definirá o prazo para que um projeto de parcelamento seja rejeitado pela autoridade licenciadora, ou para que seja emitida a respectiva licença urbanística e ambiental integrada.

§ 1º Nos Municípios em que a legislação for omissa, o prazo máximo para que seja emitida a licença urbanística e ambiental integrada será de 90 (noventa) dias, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º Em casos de parcelamento de médio ou grande porte, considerando as dificuldades para a realização das avaliações ou estudos técnicos de natureza urbanística ou ambiental necessários à emissão da licença urbanística e ambiental integrada, a autoridade licenciadora, por despacho fundamentado, poderá alterar o prazo estabelecido no § 1º deste artigo para até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º Os prazos estabelecidos na forma dos §§ 1º e 2º deste artigo serão sempre contados da data do protocolo de encaminhamento do projeto à autoridade licenciadora.

§ 4º As exigências de complementação oriundas da análise do projeto de parcelamento deverão ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos, ou de omissão, culposa ou não, do empreendedor, nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 5º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir após o seu atendimento integral pelo empreendedor.

§ 6º O decurso dos prazos de que trata este artigo sem a emissão da licença urbanística e ambiental integrada não implicará na sua emissão tácita, nem autorizará o requerente a praticar qualquer ato que dela decorra.

Art. 38. Apenas será considerado apto a ser implantado o empreendimento que, nos termos do seu projeto de parcelamento, tenha obtido, respectivamente, a sua licença urbanística e ambiental integrada e, no caso do § 2º do art. 36 e no art. 41 desta Lei, a sua licença ambiental estadual.

Art. 39. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no inciso VI do *caput* do art. 34 desta Lei e da aplicação das medidas estabelecidas no Capítulo VII deste Título.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, os parcelamentos poderão ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 2º No caso do § 1º deste artigo, a licença urbanística e ambiental integrada deverá definir o prazo para a execução de cada uma das etapas do empreendimento.

§ 3º Os prazos referidos no *caput* e no § 2º deste artigo poderão ser prorrogados, desde que atendidas as condições estabelecidas em lei municipal.

Art. 40. As áreas destinadas a uso público indicadas no projeto e no memorial descritivo de parcelamento, uma vez emitida a licença urbanística e ambiental integrada, não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade da licença, de alteração do projeto ou de desistência do empreendedor, devidamente aprovadas pela autoridade licenciadora.

Art. 41. Além do disposto no § 2º do art. 36 desta Lei, o Estado onde se localizará o empreendimento emitirá licença ambiental para parcelamentos do solo em áreas:

I – maiores ou iguais a 1 (um) milhão de metros quadrados;

II – localizadas em mais de um Município;

III – cujos impactos ambientais diretos ultrapassem os limites territoriais de um ou mais Municípios, de acordo com a tipificação de impactos supralocais previamente definida por lei estadual ou pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente;

IV – que abriguem espécies da fauna ou da flora silvestres ameaçadas de extinção, assim declaradas em ato formal pela União ou pelos Estados, em casos em que estudo técnico demonstrar que o parcelamento coloca em risco a sua sobrevivência;

V – com vegetação secundária em estágio avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica, desde que a implantação do parcelamento implique supressão dessa vegetação.

Art. 42. Os Conselhos Nacional, Estaduais e Municipais de Meio Ambiente poderão estabelecer diretrizes para o licenciamento ambiental de parcelamento do solo, de acordo com a legislação em vigor.

Parágrafo único. A inexistência das diretrizes a que se refere o *caput* deste artigo não obstará a expedição das licenças necessárias pela autoridade licenciadora.

Art. 43. A legislação municipal, por meio do plano diretor ou de outra lei própria, poderá estabelecer procedimentos simplificados para a aprovação, o licenciamento urbanístico e a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos em zonas especiais de interesse social (ZEIS).

CAPÍTULO IV

DA ENTREGA DAS OBRAS E DA LICENÇA FINAL INTEGRADA

Art. 44. Lei municipal definirá o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir do momento em que for requerida a emissão da licença final integrada.

§ 1º Após vistoria e avaliação técnica, uma vez atendidas integralmente as exigências e condições urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade receberá as obras realizadas e atestará a regularidade do executado mediante a emissão da licença final integrada.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença final integrada pela autoridade licenciadora será de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 3º A comunicação pela autoridade licenciadora da existência de vícios ou de irregularidades que devam ser sanados ou corrigidos pelo empreendedor será feita de uma única vez e interromperá a contagem do prazo estabelecido no § 2º deste artigo, de modo a que este volte a fluir, do seu início, apenas a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão da licença final integrada.

§ 4º O decurso do prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no § 2º deste artigo, sem a emissão da licença final integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, não implicará em licenciamento tácito do empreendimento, nem

eximirá o empreendedor da responsabilidade de sanar e corrigir os vícios e irregularidades existentes para fins da obtenção da licença final integrada.

§ 5º Nos casos que se enquadram nas disposições dos arts. 36, § 3º, e 41 desta Lei, o Município deverá incorporar a licença ambiental final como condição para a emissão da licença final integrada.

Art. 45. Será condição para a emissão da licença final integrada que as quadras, bem como os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento, estejam devidamente demarcadas, admitida uma tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deverá providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis, nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sem prejuízo de eventuais consequências contratuais.

§ 2º No caso de a diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação dependerá de anuência da autoridade licenciadora.

Art. 46. Quando o parcelamento for realizado em etapas, na conformidade do admitido pelo art. 39, § 1º, desta Lei, as obras e serviços de cada etapa deverão ser objeto de licença final integrada específica.

Art. 47. O empreendedor deverá solicitar a averbação da licença final integrada na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da sua expedição.

Art. 48. Os órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta municipal, distrital, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, estarão igualmente subordinados aos prazos e condições estabelecidos no arts. 37 e 44 desta Lei.

Art. 49. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas poderão apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, todavia, condicionada a expedição de “habite-se” ou de ato administrativo equivalente, à emissão da licença final integrada.

CAPÍTULO V DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 50. Sob pena de caducidade dos direitos constituídos pela licença urbanística e ambiental integrada, o empreendedor deverá requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua expedição, apresentando, após regular desentranhamento dos autos em que se processou o licenciamento, os documentos referidos nos incisos I a V do *caput* do art. 34 desta Lei, bem como os seguintes:



B8A87D8A41

I – cópia do projeto aprovado, do qual constem os desenhos, o memorial descritivo e o cronograma físico de execução das obras;

II – a licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento, e a licença ambiental estadual prevista no § 2º do art. 36 e no art. 41 desta Lei, quando for o caso;

III – as cláusulas padronizadas que regerão os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas, observadas as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor);

IV – o instrumento de instituição do condomínio urbanístico e a sua respectiva convenção, se for o caso;

V – o regimento interno da comissão de representantes;

VI – o instrumento de garantia de execução das obras e serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pela autoridade licenciadora;

VII – os contratos e outros atos que comprovem a condição de empreendedor na forma do parágrafo único do art. 3º desta Lei;

VIII – a certidão de ações penais relativas ao empreendedor, com respeito a crimes contra o patrimônio, a Administração Pública, o consumidor, a economia popular, a ordem tributária e econômica, o meio ambiente ou a ordem urbanística, referente aos últimos dez anos.

§ 1º A existência de eventuais sentenças condenatórias transitadas em julgado contra o empreendedor, relativamente aos delitos referidos no inciso VIII do *caput* deste artigo, impedirá o registro do parcelamento, observada a reabilitação de que trata o art. 93 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

§ 2º A existência de ações penais condenatórias transitadas em julgado, relativas a crimes de menor potencial ofensivo contra o meio ambiente, não impedirá o registro do parcelamento, desde que seja comprovada a reparação do dano por certidão emitida pelo juízo criminal.

§ 3º A existência de ações penais relativas aos delitos referidos no inciso VIII do *caput* deste artigo, desde que não tenham sido objeto de sentença condenatória transitada em julgado, não impedirá o registro do parcelamento, ressalvada a hipótese prevista no art. 52 desta Lei.

§ 4º A existência de ações civis não impede o registro do parcelamento, desde que o empreendedor comprove que estas ações não poderão prejudicar os adquirentes.

§ 5º A autorização a que se refere o inciso II do art. 34 desta Lei não dispensa o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

Art. 51. Após regular autuação do requerimento, o Oficial do Registro de Imóveis examinará os documentos apresentados pelo empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da prenotação, comunicando ao empreendedor, de uma única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.

§ 1º Constatada a existência de ações penais ainda não transitadas em julgado, na conformidade do disposto no § 3º do art. 50 desta Lei, o Oficial imediatamente cientificará o Ministério Público do ocorrido, para os fins do art. 52 desta Lei.

§ 2º Estando a documentação em ordem, ou atendidas satisfatoriamente as exigências feitas nos termos do *caput* deste artigo, o Oficial do Registro de Imóveis informará o fato à autoridade licenciadora, providenciando a publicação de edital, que conterá um resumo do pedido de registro do parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

§ 3º O edital deverá ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em um jornal de grande circulação local.

§ 4º No prazo de 15 (quinze) dias contados da última publicação, poderá ser apresentada impugnação do pedido de registro do parcelamento perante o Registro de Imóveis.

§ 5º Findo o prazo previsto no § 4º deste artigo, sem qualquer impugnação, deverá ser efetuado o registro imobiliário do parcelamento.

§ 6º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis dará ciência de seus termos ao empreendedor e encaminhará imediatamente os autos do parcelamento e a respectiva impugnação ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor apresentará defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º Na hipótese do § 6º deste artigo, após manifestação do Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias, a impugnação deverá ser apreciada pelo juiz corregedor em até 30 (trinta) dias, admitida a interposição de recurso, a ser recebido em ambos os efeitos.

§ 8º Se do teor da impugnação e da defesa o juiz corregedor concluir que há controvérsia envolvendo direito sobre a propriedade do imóvel, ônus reais ou definição de seus limites, mandará as partes para as vias ordinárias.

§ 9º Se a controvérsia versar sobre outra matéria e entender o juiz corregedor que há questão a ser resolvida no âmbito jurisdicional, mandará as partes para as vias ordinárias.

§ 10. Rejeitada a impugnação, os autos deverão ser encaminhados à origem para a efetuação do registro de parcelamento.

§ 11. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deverá encaminhar à autoridade licenciadora a certidão do registro do parcelamento e das matrículas das áreas públicas existentes.

§ 12. A prenotação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo juiz corregedor.

§ 13. Nos parcelamentos de pequeno porte, fica dispensada a publicação de editais, desde que o imóvel não tenha sido, anteriormente, objeto de empreendimento beneficiado com a mesma dispensa.

Art. 52. Cientificado, na forma do § 1º do art. 51 desta Lei, da existência de ações penais em curso contra o empreendedor, desde que exista sentença condenatória ainda não transitada em julgado e fundado convencimento de que esta será mantida pelas instâncias superiores do Poder Judiciário, uma vez sendo de gravidade incontestes os fatos imputados e exista a real possibilidade de que novos delitos possam vir a ser praticados pelo empreendedor com a obtenção do registro imobiliário requerido, o Ministério Público poderá pedir cautelarmente em juízo a sua sustação, até que seja julgado definitivamente o processo criminal.

§ 1º Sendo concedida a sustação cautelar do registro, além do Oficial do Registro de Imóveis competente, o juiz que deferir a medida cautelar informará a decisão ao juízo em que tramita a ação penal que a motivou, bem como à autoridade licenciadora e ao empreendedor.

§ 2º Sendo modificada a sentença condenatória, mesmo que não tenha transitado em julgado a sentença, perderá efeito a medida cautelar concedida.

§ 3º Havendo confirmação da sentença condenatória, após o seu trânsito em julgado, o requerimento de registro será indeferido com base no § 1º do art. 50 desta Lei.

Art. 53. O registro do parcelamento deverá ser feito na matrícula do imóvel, por extrato, e conter, entre outros dados:

I – o nome do empreendimento;

II – a indicação da licença urbanística e ambiental integrada e da data da sua emissão;

III – a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, e das áreas destinadas a uso público, a uso comum dos condôminos e, quando for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;

IV – os nomes dos futuros logradouros públicos que constarem do projeto aprovado;

V – as restrições administrativas, convencionais e legais relativas ao parcelamento;

VI – o cronograma de execução das obras e serviços;

VII – o quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra, número e o respectivo número de sua matrícula, bem como a identificação das áreas destinadas ao uso público e, quando for o caso, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.

§ 1º No registro do parcelamento deverão ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deverá conter:

I – quanto aos lotes, o seu número e quadra, o nome do logradouro com que faz frente, as medidas perimetrais e área, os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas e, quando for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;

II – quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área, a fração ideal da área comum, as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas e, quando for o caso, a indicação das construções a serem edificadas.

§ 2º A descrição dos lotes ou unidades autônomas deverá, preferencialmente, conter a indicação das coordenadas georreferenciadas de seus vértices definidores.

§ 3º Abertas as matrículas, nelas deverão ser averbadas as áreas mencionadas no art. 33, § 1º, inciso I, alínea “d”, desta Lei.

§ 4º As matrículas das áreas destinadas a uso público serão abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver, as restrições.

§ 5º O pagamento das custas e emolumentos referentes à abertura de matrícula de que trata o § 1º deste artigo deverá ser feito quando do registro do contrato de venda e compra de cada lote ou unidade autônoma.

Art. 54. Quando o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deverá ser requerido simultaneamente em todas elas.

§ 1º Os Oficiais deverão qualificar o título no âmbito de sua competência, emitindo certidão conjunta acerca de seu resultado.

§ 2º O registro do empreendimento, na hipótese prevista no *caput* deste artigo, deverá ser efetuado quando alcançada a qualificação positiva do título em todas as circunscrições imobiliárias.



B8A87D8A41

§ 3º Os emolumentos do registro deverão ser calculados com base na proporção da área do imóvel pertencente a cada uma das circunscrições.

§ 4º Nenhum lote ou unidade autônoma poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 5º Enquanto não efetuados os registros em todas as circunscrições, o parcelamento será considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

Art. 55. Desde a data do registro do parcelamento, as áreas destinadas a uso público constantes do projeto passarão a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer outra formalidade.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo aplica-se também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados em imóveis de propriedade da União ou do Estado.

§ 2º Nos imóveis objeto de aforamento, o registro do parcelamento transmitirá ao Município somente o domínio útil das áreas destinadas a uso público.

Art. 56. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, à circunscrição imobiliária a que pertence e ao seu endereço.

§ 1º Quando a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro poderá ser feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula.

§ 2º Quando a divergência decorrer de omissão, imprecisão ou inverdade do registro, deverá ser seguido o disposto no art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 3º Se comprovadamente o título tiver sido outorgado há mais de 15 (quinze) anos, será suficiente a figuração como outorgante de quaisquer dos proprietários constantes da matrícula.

§ 4º No caso de o alienante ser pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial para recolhimento das contribuições sociais previstas em lei, o registro da transmissão da propriedade independará da apresentação da certidão negativa referente a tais contribuições.

Art. 57. Qualquer alteração do parcelamento registrado dependerá da aprovação da autoridade licenciadora e deverá ser averbada no Registro de Imóveis.

§ 1º Quando houver lotes alienados, a alteração dependerá da anuência dos adquirentes diretamente atingidos pela alteração.

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º deste artigo, todos os adquirentes serão considerados como diretamente atingidos, se a alteração implicar em redução ou mudança da destinação das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, aumento no número de lotes ou de unidades autônomas, ou ainda alterações nas restrições urbanísticas previstas.

§ 3º Não se aplicará o disposto no § 2º deste artigo aos casos de alteração da localização das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, desde que esta alteração não implique na sua efetiva redução.

§ 4º O requerimento para averbação da alteração deverá ser instruído com o respectivo projeto, devidamente aprovado pela autoridade licenciadora, e com as anuências exigidas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

Art. 58. O registro do parcelamento só poderá ser cancelado:

I – por decisão judicial, ouvida a autoridade licenciadora;

II – a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora, se não houver lote ou unidade autônoma vendida ou compromissada;

III – a requerimento do empreendedor, com anuência de todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas e da autoridade licenciadora;

IV – a requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 5 (cinco) anos e não implantado.

§ 1º O registro do parcelamento também poderá ser cancelado para a regularização fundiária de área que já tenha sido objeto de parcelamento anteriormente registrado, desde que não tenha sido executado, ou tenha sido executado em desconformidade com o seu licenciamento.

§ 2º Em qualquer caso, a autoridade licenciadora somente poderá opor-se ao cancelamento do registro se dele resultar justificado inconveniente para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área parcelada.

Art. 59. Nos casos em que o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes para alteração ou cancelamento do registro, deverá notificá-los extrajudicialmente, bem como a comissão de representantes, por meio do Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos.

§ 1º O adquirente notificado na forma do *caput* deste artigo deverá manifestar-se perante o Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Na hipótese de os adquirentes notificados não serem encontrados nos endereços disponíveis ou, tendo sido notificados, não apresentarem impugnação no prazo indicado, será considerada incontroversa a alteração do parcelamento ou o cancelamento do registro.

Art. 60. Nas hipóteses do art. 57 e do art 58, *caput*, incisos II a IV, e § 1º, desta Lei, o Oficial do Registro de Imóveis comunicará a apresentação de requerimento de alteração ou o de cancelamento do registro ao Ministério Público, publicará edital com a sua síntese e abrirá prazo de 30 (trinta) dias para a sua respectiva impugnação.

§ 1º Não havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis efetivará a averbação da alteração ou do cancelamento do registro.

§ 2º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis dará ciência ao requerente de seus termos e a encaminhará imediatamente ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor apresentará defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 3º Na hipótese do § 2º deste artigo, após manifestação do Ministério Público dentro do prazo de 10 (dez) dias, a impugnação deverá ser apreciada pelo juiz corregedor em até 30 (trinta) dias.

Art. 61. O desmembramento caracterizado como parcelamento de pequeno porte deverá ser requerido ao Registro de Imóveis pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística e ambiental integrada, plantas e memoriais descritivos do projeto.

Parágrafo único. O procedimento previsto no *caput* deste artigo somente poderá ser aplicado se o imóvel não tiver sido, anteriormente, objeto de desmembramento de pequeno porte.

Art. 62. O Oficial de Registro de Imóveis que efetuar atos registrais em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o respectivo ato, no valor apurado à época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, na forma estabelecida em lei.

Art. 63. Ficarão vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos que não tenha sido objeto de registro imobiliário.

Art. 64. Aplicar-se-ão ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, de forma suplementar, as disposições da Lei nº 6.015, de 1973.

CAPÍTULO VI DOS CONTRATOS

Art. 65. Nenhum imóvel poderá ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Registro de Imóveis.

§ 1º Não poderão ser objeto de alienação partes destacadas do imóvel, sem antes ter sido ele devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta Lei.

§ 2º Para a lavratura de qualquer escritura versando sobre direitos reais, o Tabelião de Notas deverá arquivar a certidão atualizada da matrícula do imóvel.

§ 3º No caso de instrumento particular, a certidão deverá acompanhar o título e dele fazer parte integrante.

Art. 66. A alienação de lotes ou unidades autônomas poderá ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita, salvo a hipótese prevista no art. 77, § 7º, desta Lei.

Art. 67. Os contratos, incluindo o preliminar, deverão ser prenotados no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da sua celebração.

§ 1º Será do empreendedor a obrigação de promover o registro do contrato preliminar, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas, por expressa disposição contratual.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no *caput* deste artigo, o empreendedor não poderá exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.

§ 3º O contrato preliminar poderá ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes poderá exigir a celebração do contrato definitivo.

§ 4º Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não poderá o proprietário se recusar a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§ 5º No caso de contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, a transmissão da propriedade será registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão.

§ 6º Aplicar-se-á o disposto no § 5º deste artigo ao contrato preliminar formalizado por instrumento particular registrado, firmado entre o empreendedor e o primeiro adquirente de lote, desde que relativo a bem de valor igual ou inferior ao previsto no art. 108 do Código Civil, apurado em avaliação fiscal para pagamento do imposto de transmissão.

§ 7º A prova da quitação será dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada certidão forense comprovando a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

§ 8º O disposto no § 6º deste artigo também se aplica aos contratos formalizados por instrumentos particulares antes da vigência desta Lei e levados a registro, desde que apresentada ata notarial que constate a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

§ 9º A cessão e promessa de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra:

I – dependerá da comprovação de adimplência do cedente ou promitente cedente;

II – somente terá validade perante o empreendedor, o cessionário ou o promitente cessionário após o registro.

Art. 68. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas serão regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas.

§ 1º As disposições específicas, entre outras, deverão conter:

I – o nome e a qualificação das partes;

II – o número do lote ou unidade autônoma e a quadra, com o respectivo número de sua matrícula;

III – o preço, o prazo e a forma de pagamento;

IV – a forma de atualização monetária e os juros, se houver.

§ 2º As cláusulas padronizadas deverão conter, no mínimo:

I – a descrição do empreendimento, bem como as restrições administrativas, convencionais e legais;

II – o local dos pagamentos;

III – a penalidade e os encargos da mora para o empreendedor e o adquirente;

IV – a descrição da infra-estrutura a cargo do empreendedor;

V – o prazo de entrega do empreendimento;

VI – o momento a partir do qual o adquirente assumirá os impostos e os demais encargos incidentes sobre o lote ou unidade autônoma;

VII – a solução em caso de divergência quanto às dimensões do lote ou unidade autônoma com aquelas constantes da matrícula;



VIII – as hipóteses de rescisão e suas consequências, no caso de contrato preliminar.

§ 3º O empreendedor poderá submeter ao Registro de Imóveis mais de um conjunto de cláusulas padronizadas, dependendo da natureza do contrato a ser celebrado.

§ 4º As alterações introduzidas nas cláusulas padronizadas valerão apenas para os contratos firmados após o seu registro.

§ 5º Qualquer documento fornecido pelo empreendedor comprovando o recebimento do sinal, ou parte do pagamento, constando a indicação do lote ou unidade autônoma, preço, prazo e forma de pagamento, será considerado como contrato preliminar e regido pelas cláusulas padronizadas, sendo passível de registro, a requerimento do adquirente, como promessa de venda e compra, se o empreendedor for o proprietário, ou promessa de cessão de direitos, caso não o seja.

§ 6º O contrato deverá fazer menção ao número do registro das cláusulas padronizadas e deverá estar acompanhado de cópia da certidão do seu texto, devidamente rubricada pelo adquirente, bem como de um desenho do lote ou unidade autônoma, com todas as suas características, e desenho simplificado de sua localização dentro da quadra.

§ 7º Ficará vedada a cobrança de valores relacionados à manutenção do empreendimento a favor do vendedor ou empreendedor.

Art. 69. A alienação de imóvel parcelado caracterizar-se-á como uma relação de consumo que, além de submeter-se à Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, sujeita-se às disposições desta lei, observando-se que:

I – no caso de divergência quanto aos critérios de reajuste, o adquirente deverá indicar a parte incontroversa e continuar a pagá-la, no tempo e no modo contratados;

II – em qualquer material impresso de divulgação do empreendimento, deverá constar o número da matrícula do parcelamento e o de seu registro;

III – será vedado ao empreendedor fazer qualquer menção, em material publicitário, de obra de infra-estrutura que não esteja incluída no escopo do seu fornecimento.

IV – não cumprida a obrigação, poderá o credor exigir-lhe o cumprimento ou pleitear a rescisão do contrato.

Parágrafo único. O não pagamento da parte incontroversa, indicada na forma do inciso I do *caput* deste artigo implicará em mora do adquirente.

Art. 70. Na desapropriação, a imissão na posse, desde que registrada na matrícula do imóvel, constituirá direito real passível de cessão ou de promessa de cessão e, quando outorgado pelo expropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independerá de testemunhas, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil.

Parágrafo único. O direito real de que trata o *caput* deste artigo poderá ser dado em garantia nos contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 71. No caso previsto no art. 3º, parágrafo único, inciso II, desta Lei, admitir-se-á a cessão da posse, por instrumento particular, em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, os entes da Administração Indireta e os habilitados a promover a desapropriação, que será, para todos os fins de direito, equiparada à cessão realizada por escritura pública, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil.

Parágrafo único. Com o pagamento da prévia indenização prevista no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, e o respectivo registro imobiliário da sentença transitada em julgado na ação de desapropriação, a posse referida no *caput* deste artigo converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a cessão de posse em compromisso ou contrato de venda e compra, ou outra modalidade contratual colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, deverão ser averbadas na respectiva matrícula.

Art. 72. Até a averbação da licença final integrada, todo o empreendimento, ou parte dele, poderá ser transmitido como uma universalidade, mediante ato *inter vivos* ou por sucessão *causa mortis*, caso em que o adquirente sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou do legatário de renunciar à herança ou ao legado.

§ 1º O ato de transmissão deverá ser objeto de registro na matrícula do parcelamento e de averbação em todas as matrículas originadas a partir do parcelamento.

§ 2º No caso de transmissão do empreendimento por ato *inter vivos*, o adquirente deverá apresentar as certidões relativas ao seu nome previstas no art. 50, *caput*, inciso VIII, desta Lei.

Art. 73. A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescindirá os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão que tenham por objeto o imóvel parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

§ 1º Se a falência ou insolvência for do empreendedor, incumbirá ordinariamente ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos.

§ 2º No caso do § 1º deste artigo, os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas poderão requerer ao juiz que os autorize a gerir o empreendimento por meio da comissão de representantes, caso em que deverão adiantar os recursos necessários à sua continuidade, assegurando-se prioridade na restituição com o produto do empreendimento, sendo o resultado líquido transferido à massa.

Art. 74. No caso de falência ou insolvência do adquirente do lote ou unidade autônoma, e não sendo vantajosa para a massa a continuidade do contrato, ou ainda não havendo recursos para o pagamento das prestações, o juiz deverá determinar a imediata venda do imóvel.

Parágrafo único. Não sendo possível a venda, poderá o juiz determinar que os direitos do adquirente sejam levados à praça.

Art. 75. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias após a constituição em mora do adquirente devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo, deverá o empreendedor requerer ao Oficial do Registro de Imóveis a notificação do adquirente devedor para:

I – satisfazer as prestações objeto da notificação e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 1990, atualização monetária e das despesas de notificação, devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação;

II – impugnar o valor, depositando no Registro de Imóveis o montante incontroverso;

III – tomar ciência de que a não quitação dos débitos em aberto ensejará a rescisão do contrato e que, neste caso, os valores pagos deverão ser restituídos pelo empreendedor, nos termos do art. 77 desta Lei.

§ 2º O empreendedor arcará com os custos da notificação referida no § 1º deste artigo, nos casos em que o adquirente possua renda familiar mensal inferior ou igual a 3 (três) salários mínimos mensais, uma única vez durante o período de vigência do contrato, vedado o fracionamento do montante das prestações em atraso, ainda que não consecutivas.

§ 3º A notificação deverá ser feita pessoalmente, podendo, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ser efetivada pelo Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 4º A notificação deverá ser dirigida ao endereço do adquirente constante do Registro de Imóveis ou ao endereço do imóvel objeto do contrato e, caso o adquirente não seja encontrado em nenhum dos dois, poderá, ainda, ser notificado em endereço fornecido pelo empreendedor.

§ 5º Se o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deverá informar essa circunstância ao Oficial competente, que a certificará sob sua responsabilidade, sendo considerado notificado o destinatário.

§ 6º Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deverá ser feita por edital, publicado uma vez em jornal de grande circulação local ou regional, começando o prazo para pagamento a fluir 10 (dez) dias após a data da publicação.

§ 7º Purgada a mora, o contrato será mantido na forma pactuada.

§ 8º Certificada a ausência do pagamento no Registro de Imóveis, o empreendedor poderá requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial, que o efetivará, em prazo não superior a 15 (quinze) dias, expedindo a respectiva certidão.

Art. 76. Se o credor das prestações referidas no art. 75 desta Lei se recusar a recebê-las, ou furtar-se ao seu recebimento, deverá ser constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor.

§ 1º Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação, considerar-se-á efetuado o pagamento.

§ 2º Em não comparecendo o credor para receber, a importância será depositada pelo Oficial do Registro de Imóveis em conta bancária especial a favor do credor, remunerada na forma dos depósitos judiciais.

Art. 77. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 8º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção:

I – da vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, contado a partir da emissão da licença final integrada ou da efetiva imissão na posse do imóvel, o que ocorrer por último, respeitado o limite máximo de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel previsto em contrato;

II – do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, tudo limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas;

III – dos juros moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV – dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), contribuições condominiais ou associativas que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como de tributos incidentes sobre a restituição, desde que irrecuperáveis ao empreendedor;

V – da corretagem, se tiver sido comprovadamente paga pelo empreendedor, assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§ 1º O valor será devolvido na forma prevista expressamente em contrato, respeitado o prazo máximo de 12 (doze) meses para finalização da restituição.

§ 2º Para fins da restituição prevista no *caput* deste artigo, os valores das prestações pagas e dos abatimentos previstos, bem como o valor do imóvel constante do contrato, deverão ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização contratualmente estabelecido.

§ 3º Em qualquer caso de rescisão por fato imputado exclusivamente ao adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 4º O pagamento da indenização de que trata o § 3º deste artigo poderá ser realizado a qualquer momento por acordo entre as partes, imediatamente após conclusão de leilão extra-judicial ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da venda do imóvel a terceiro.

§ 5º Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deverá ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

§ 6º O adquirente terá o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto neste artigo.

§ 7º Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (dias) a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, sem que haja qualquer direito à retenção de valores pelo empreendedor.

§ 8º Caso o valor a ser restituído pelo empreendedor, mencionado no *caput* deste artigo, seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidirão os abatimentos previstos neste artigo não poderá ser parcelado e deverá ser apurado por meio do cálculo do percentual pago em relação ao preço de venda estabelecido no contrato, aplicado ao valor de mercado do imóvel na data da devolução.

§ 9º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 75 desta Lei.

Art. 78. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I – por decisão judicial;
- II – por requerimento das partes contratantes;
- III – nos casos de rescisão do contrato.

Art. 79. A escritura de venda e compra será lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação do contrato preliminar, ressalvado o disposto no § 6º do art. 67 desta Lei.

§ 1º Se, por inércia do compromissário ou cessionário comprador, não for lavrada a escritura no prazo previsto no *caput* deste artigo, o empreendedor poderá requerer a averbação do termo de quitação junto ao Registro de Imóveis.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, o adquirente poderá providenciar a lavratura da escritura de venda e compra, mediante a apresentação de certidão atualizada da matrícula do imóvel ao notário.

Art. 80. Lavrada a escritura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o notário, mediante depósito prévio dos emolumentos registraes pelo interessado contratante, a encaminhará para registro.

Parágrafo único. Será considerada infração disciplinar, punível na conformidade do disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, o desrespeito ao disposto no *caput* deste artigo.

Art. 81. O lançamento de impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma será efetuado em relação à pessoa do adquirente, desde que requerido pelo próprio interessado ou pelo empreendedor.

Parágrafo único. O requerimento de que trata o *caput* deste artigo apenas será deferido pelo órgão público competente se for instruído com a certidão atualizada do imóvel expedida pelo Registro de Imóveis.

Art. 82. Poderá ser dispensada a escritura pública nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis celebrados por pessoas jurídicas de direito público.

§ 1º Os contratos aperfeiçoados na forma do previsto no *caput* deste artigo serão lavrados nas entidades públicas interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu

extrato, aplicando-se a estes, no que couber, o disposto no art. 61 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, inclusive no que diz respeito à necessidade de publicação resumida do seu respectivo instrumento.

§ 2º Não se aplicarão as restrições do art. 108 do Código Civil à hipótese prevista neste artigo.

CAPÍTULO VII DA INTERVENÇÃO

Art. 83. Sempre que o empreendedor estiver executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora o notificará para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis, mediante edital publicado em jornal local de grande circulação, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 2º Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes e ao Ministério Público.

Art. 84. Sempre que tomar ciência, de ofício ou por provocação de terceiro, da existência de parcelamento irregular, a autoridade licenciadora tomará as providências cabíveis, na conformidade do estabelecido no art. 83 desta Lei.

§ 1º Incorrerão em improbidade administrativa os agentes públicos que descumprirem o disposto no *caput* deste artigo, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

§ 2º Qualquer pessoa poderá comunicar à autoridade licenciadora e ao Ministério Público a existência de parcelamento irregular para os fins do estabelecido neste artigo.

Art. 85. Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o *caput* do art. 83 desta Lei sem a necessária regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora determinará a intervenção no empreendimento.

§ 1º A decisão que determinar a intervenção indicará o nome do interventor e será acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado e comunicar o fato ao Ministério Público.

§ 2º Estando o empreendimento registrado em mais de um Registro de Imóveis, as averbações deverão ser realizadas em todas as circunscrições competentes.

Art. 86. Determinada e averbada a intervenção, na forma do art. 85 desta Lei, os adquirentes serão notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º A notificação de que trata o *caput* deste artigo será realizada pelo Registro de Imóveis.

§ 2º O Registro de Imóveis receberá as quantias encaminhadas pelo adquirente e as depositará em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, inciso I, do Código de Processo Civil.

§ 3º Se as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do § 2º deste artigo serão utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

Art. 87. Ao interventor serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do parcelamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 2º do art. 86 desta Lei, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

Parágrafo único. As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas, ou ainda com a execução das garantias, deverão ser depositadas na conta de poupança mencionada no § 2º do art. 86 desta Lei.

Art. 88. Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 89. O interventor prestará contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões de moralidade e probidade que orientam a atuação dos agentes públicos.

§ 1º O interventor equiparar-se-á a servidor público no que concerne a seus deveres e responsabilidades, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992.

§ 2º O Ministério Público poderá, a qualquer momento, fiscalizar os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 90. A autoridade licenciadora determinará o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, desde que seja verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir o parcelamento.

§ 1º Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora requererá, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada na conformidade do disposto nos §§ 1º e 2º do art. 85 desta Lei.

§ 2º Encerrada a intervenção, o empreendedor assumirá novamente a responsabilidade pela execução do parcelamento, a ele competindo:

I – requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;

II – notificar os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas, pelo Registro de Imóveis, para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

§ 3º O deferimento do requerimento referido no inciso I do § 2º deste artigo, pela autoridade judicial, dependerá sempre de prévia manifestação da autoridade licenciadora.

Art. 91. A regularização do parcelamento mediante intervenção não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 92. Aplicar-se-ão também aos parcelamentos executados sem registro, no que couber, as normas relativas a intervenção previstas nesta Lei.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE ÁREAS URBANAS.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 93. A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia e do direito a cidades sustentáveis.

§ 1º Aos parcelamentos em processo de implantação em desacordo com o projeto aprovado ou com outras irregularidades aplicar-se-ão as regras de intervenção do Capítulo VII do Título II.

§ 2º As disposições deste Título aplicar-se-ão aos assentamentos informais situados em áreas particulares ou em áreas públicas da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, bem como sobre os assentamentos situados em áreas pertencentes aos entes da administração pública indireta.

Art. 94. Além das diretrizes gerais de política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos princípios previstos

no art. 2º desta Lei, a regularização fundiária sustentável deverá pautar-se pelas seguintes diretrizes:

I – ampliação do acesso a terra urbanizada por parte da população de baixa renda;

II – prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

III – observância das determinações do plano diretor;

IV – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

V – controle, fiscalização e repressão, visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

VI – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

VII – participação da população interessada, em todas as etapas do processo de regularização;

VIII – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

IX – preferência de titulação para a mulher.

Art. 95. O Poder Público municipal, no plano diretor ou em outra lei municipal apropriada, definirá as condições e os procedimentos para a concepção, formulação e implementação da política municipal de regularização fundiária sustentável, e disciplinará:

I – os critérios, as exigências e os procedimentos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária, particularizados para os casos de interesse social e de interesse específico;

II – os requisitos e os procedimentos simplificados para a aprovação do plano e do licenciamento de regularização fundiária;

III – os parâmetros para garantia do livre acesso aos bens de uso comum do povo;

IV – os mecanismos de controle social a serem adotados;

V – as formas de compensação a serem eventualmente exigidas.

Art. 96. A regularização fundiária sustentável efetivada nos termos deste Título não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.



CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO

Art. 97. Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável será facultada aos seus beneficiários, individual ou coletivamente, e ainda:

I – às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis;

II – ao setor privado, na conformidade do estabelecido pela legislação urbanística municipal;

III – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 98. A regularização fundiária sustentável exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

I – as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, quando houver necessidade, relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;

IV – as condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V – a necessidade de adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º A regularização fundiária sustentável que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará o plano mencionado no *caput* deste artigo.

§ 2º A regularização fundiária sustentável poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o plano referido no *caput* deste artigo poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§ 3º O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e, quando for o caso, ao cronograma de obras e serviços a serem realizados, será definido pela legislação municipal apropriada, na conformidade do estabelecido no art. 95 desta Lei, assegurada sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.



B8A87D8A41

§ 4º Nos Municípios com gestão plena, a ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida, nos termos da legislação ambiental, poderá ser regularizada quadra a quadra.

§ 5º Para os efeitos do disposto no § 4º deste artigo, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infra-estrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes, indiquem grave dano social, reconhecido pelo Poder Público municipal, no caso de eventual reversão da situação possessória já consolidada pelo tempo.

§ 6º Na regularização fundiária de interesse específico, a regularização quadra a quadra prevista no § 4º deste artigo deverá incluir as formas de compensação referidas no inciso III do *caput* deste artigo.

Art. 99. A implantação da regularização fundiária dependerá da análise e da aprovação do seu plano, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental integrada pela autoridade licenciadora, observado o disposto no inciso II do art. 95 desta Lei.

Parágrafo único. Não se exigirá licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.

Art. 100. A regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente poderá ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

Parágrafo único. Nas regularizações fundiárias de interesse social, o fato de não ter sido concluída a regularização jurídica da situação dominial não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção 1 Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 101. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público deverão integrar zonas especiais de interesse social (ZEIS) definidas no plano diretor ou em outra lei municipal

§1º A regularização fundiária em área inserida em Unidade de Conservação da Natureza ou em sua zona de amortecimento deverá observar as restrições decorrentes da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 2º Não se aplicará o disposto no *caput* deste artigo aos assentamentos informais em que já tenha se consumado a aquisição do domínio pela ocorrência de prescrição aquisitiva ou a aquisição de direitos reais de uso legalmente constituídos sobre o imóvel.

Art. 102. O plano de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nesta Lei e na legislação municipal de que trata o art. 95 desta Lei, definirá parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, e estabelecerá ainda:

I – o tamanho dos lotes ou das unidades autônomas;

II – o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos.

§ 1º Será admitida a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Proteção Permanente (APP), desde que observado o disposto nas normas ambientais que regulam o tema.

§ 2º Será vedada a regularização de ocupações específicas que, no plano de regularização fundiária de interesse social, sejam identificadas como situadas em áreas sujeitas a inundações, deslizamentos de terra, movimentos de massa rochosa ou outras situações de risco.

Art. 103. Na regularização fundiária de interesse social caberá ao Poder Público, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no plano.

§ 1º Os encargos previstos no *caput* deste artigo poderão ser compartilhados com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Regularizado o assentamento, aplicar-se-á, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II desta Lei.

§ 3º Não se aplicará o disposto no art. 23 desta Lei aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia ou concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção ficará a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.



Art. 104. Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamentos informais há mais de 5 (cinco) anos poderá ser desafetada pelo uso, mediante certificação do Poder Público municipal.

Art. 105. No âmbito de regularização fundiária de interesse social:

I – aplicar-se-á a concessão especial para fins de moradia aos terrenos de marinha, sem prejuízo das demais hipóteses de utilização do instrumento;

II – a União e os Estados, suas autarquias e fundações, poderão delegar aos Municípios, por convênio, atribuição para outorga de concessão de uso especial para fins de moradia ou de concessão de direito real de uso em áreas de sua titularidade.

Seção 2

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 106. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o art. 7º desta Lei e os requisitos previstos no Capítulo I do Título II, ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual estabelecido no art. 11 desta Lei e da área definida no inciso I do art. 10 desta Lei.

Parágrafo único. Aplica-se às regularizações de que trata o *caput* deste artigo o disposto no art. 25 desta Lei.

Art. 107. A autoridade licenciadora deverá definir na licença integrada da regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas:

I – à implantação:

a) do sistema viário;

b) da infra-estrutura básica;

c) dos equipamentos comunitários definidos no plano de regularização fundiária;

II – às formas de mitigação e compensação a serem eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, os encargos previstos no *caput* deste artigo poderão ser compartilhados com os beneficiários, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Público deverá exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

§ 3º Regularizado o assentamento, aplicar-se-á, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II desta Lei.

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 108. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes, poderá lavrar auto de demarcação urbanística.

Parágrafo único. O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e proprietário, quando houver;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do Registro de Imóveis, quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III – cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

IV – declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

V – certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis da sua situação e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 109. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis, o Oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

Art. 110. Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis deverá proceder à notificação pessoal do proprietário da área e a editalícia dos confrontantes, ocupantes e eventuais interessados para que, querendo,

apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 1º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, deverá ser procedida a notificação editalícia do proprietário.

§ 2º Os editais deverão ser publicados, no período de 60 (sessenta) dias, 1 (uma) vez pela imprensa oficial e 2 (duas) vezes em um dos jornais de maior circulação local, constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação, bem como um desenho simplificado e a descrição da área demarcada.

§ 3º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser registrada na matrícula da área a ser regularizada, indicando a origem nas matrículas ou transcrições anteriores, quando houver.

§ 4º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial que instruem o auto de demarcação urbanística.

§ 5º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deverá dar ciência dela ao Poder Público, que terá o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

§ 6º Não havendo acordo entre impugnante e Poder Público, o procedimento deverá ser encaminhado ao juiz corregedor, para decisão em 30 (trinta) dias.

§ 7º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos deverão ser restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§ 8º Julgada improcedente a impugnação, os autos deverão ser encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma dos §§ 3º e 4º deste artigo.

Art. 111. A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do art. 98 desta Lei, a ser licenciado na forma do art. 99 desta Lei, e submetê-lo a registro, na forma do Capítulo V deste Título.

Art. 112. A legitimação de posse expedida pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária de interesse social, desde que registrada, constituirá direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia, podendo ser dada em garantia real e ser objeto de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*.

§ 1º A expedição do título de legitimação de posse somente poderá ocorrer a partir da aplicação da demarcação urbanística.

§ 2º A legitimação de posse não poderá ser procedida em favor daquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem ser outorgada por mais de uma vez ao mesmo beneficiário.

§ 3º A legitimação de posse somente poderá ser registrada em matrícula de lote ou unidade autônoma.

Art. 113. Pelo registro do título de legitimação de posse, o seu detentor constituirá prova antecipada para ação de usucapião.

Parágrafo único. Decorridos 5 (cinco) anos do registro do título de legitimação de posse, formalizar-se-á a conversão do direito real de posse em propriedade, por simples requerimento do proprietário neste sentido, apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis e instruído com certidões do Distribuidor Cível Estadual e Federal, da qual não constem ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do bem.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 114. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas reger-se-á pelo disposto neste Capítulo, aplicando-se, de maneira suplementar, as disposições constantes do Capítulo V do Título II desta Lei e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. No caso da regularização fundiária de interesse específico, o registro deverá ser efetivado nos termos do Capítulo V do Título II desta Lei e, de maneira suplementar, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 115. O registro da regularização fundiária de interesse social deverá importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver;

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do plano de regularização fundiária.

Parágrafo único. Não se aplicará o disposto no inciso II do *caput* deste artigo à regularização fundiária realizada mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia ou concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial.

Art. 116. O responsável pela regularização fundiária deverá requerer seu registro, apresentando os documentos elencados nos incisos I e IV do *caput* do art. 34 desta Lei, bem como os seguintes:



B8A87D8A41

I – os desenhos e documentos exigidos por lei municipal, na forma do § 3º do art. 98 desta Lei;

II – licença integrada da regularização fundiária, observado o disposto no parágrafo único do art. 99 desta Lei;

III – cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou das unidades autônomas, se for o caso;

IV – instrumento de instituição e convenção de condomínio urbanístico, se for o caso;

V – regimento interno da comissão de representantes;

VI – instrumento de garantia de execução das obras e serviços a cargo do empreendedor, exigido e aceito pela autoridade licenciadora, no caso de regularização fundiária promovida pelas pessoas físicas ou jurídicas do setor privado;

VII – no caso das pessoas físicas ou jurídicas relacionadas nos incisos I a III do art. 97 desta Lei, certidão atualizada dos atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. No caso de regularização fundiária sustentável que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial, exigir-se-ão apenas desenhos e memorial descritivo que identifiquem as parcelas a serem regularizadas e as áreas destinadas a uso público, quando houver, não se aplicando os incisos I a VII do *caput* deste artigo.

Art. 117. As matrículas das áreas destinadas a uso público serão abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver, restrições.

Art. 118. Serão realizados de ofício, independentemente do pagamento de custas e emolumentos:

I – os registros do plano de regularização fundiária de interesse social, do auto de demarcação urbanística e da legitimação de posse regulados por esta Lei;

II – o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas;

III – a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em área urbana objeto de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I a III do *caput* deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.



§ 2º Na regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas, para a averbação de construções preexistentes, bastará estarem mencionadas no plano de regularização fundiária ou no título de outorga de direito.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS E CIVIS

Art. 119. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou de outras normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perdimento do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem:

I – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar imóvel em área rural, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, em desacordo com a legislação federal que define a área mínima do módulo rural ou em violação das normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais;

II – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento para fins urbanos devidamente registrado no Registro de Imóveis competente.

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

I – se o parcelamento localizar-se, total ou parcialmente, em área pública ou em espaço territorial especialmente protegido nos termos das normas ambientais federais, estaduais ou municipais;

II – se efetivados:

a) com inexistência das qualificações exigidas por esta Lei para atuação como empreendedor;

b) com omissão fraudulenta, falsa ou enganosa de circunstância relativa ao parcelamento, se o fato não constituir crime mais grave:

Pena – reclusão, de 3 (três) a 8 (anos) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perdimento do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

Art. 120. Registrar parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Parágrafo único. No caso de Oficial do Registro de Imóveis, além da pena prevista no *caput* deste artigo, considerar-se-á a conduta infração disciplinar, aplicando-se o disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, e improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992.

Art. 121. Expedir:

I – licença integrada sem a observância das disposições desta Lei ou em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais;

II – título de legitimação de posse a quem saiba não preencher os requisitos exigidos em lei:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

§ 1º Comete também o crime previsto no inciso II do *caput* deste artigo aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento ou enganoso, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse.

§ 2º Sendo o infrator funcionário público, considerar-se-á a conduta infração disciplinar e improbidade administrativa, nos termos Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992.

Art. 122. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística e ambiental integrada:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

Art. 123. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto, anúncio ou comunicação ao público ou a interessado, informação total ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor sobre o parcelamento do solo:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

§ 1º No caso do corretor de imóveis, além da pena prevista no *caput* deste artigo, considerar-se-á a conduta violação de dever profissional, aplicando-se o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.



§ 2º Quando a infração prevista no *caput* deste artigo for praticada por pessoa jurídica que atua na corretagem de imóveis, aplicar-se-á também o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Art. 124. As penas previstas neste Capítulo deverão ser aumentadas de um a dois terços, quando o parcelamento se der nos locais previstos no art. 7º desta Lei.

Art. 125. Sem prejuízo do disposto no art. 124 desta Lei, as penas previstas neste Capítulo deverão ser aumentadas:

I – de um terço, se a infração envolver de 100 (cem) a 200 (duzentos) lotes ou unidades autônomas;

II – de metade, se a infração envolver de 201 (duzentos e um) a 400 (quatrocentos) lotes ou unidades autônomas;

III – de dois terços, se a infração envolver mais de 401 (quatrocentos e um) lotes ou unidades autônomas.

Art. 126. O imóvel perdido na forma do art. 119, *caput* e §§ 1º e 2º, desta Lei, passará ao domínio do Município, que procederá à sua regularização fundiária, observadas as normas cabíveis desta Lei.

Parágrafo único. Não sendo possível a regularização fundiária, o Município deverá proceder à desconstituição do parcelamento, dando ao imóvel perdido em seu favor uma das seguintes destinações:

I – implantação de equipamentos comunitários;

II – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

III – criação de Unidades de Conservação ou de outras áreas de interesse ambiental;

IV – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 127. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorrerá em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I – parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais e municipais;

II – ocupações informais ou irregulares do solo urbano ou rural.

Parágrafo único. Incorrerá igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei.



Art. 128. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), não extinguirão, nem afetarão, a punibilidade penal, administrativa e civil.

Art. 129. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorrerão sem prejuízo de outras cabíveis, bem como da obrigação de reparar e indenizar, independentemente de existência de culpa, os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio histórico, paisagístico, turístico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, e a terceiros.

§ 1º No processo civil, qualquer que seja a natureza da decisão condenatória e sem prejuízo do dever de reparar e indenizar eventuais danos causados, o juiz imporá ao réu multa civil, em valor capaz de desestimular nova infração, proporcional ao dano causado.

§ 2º Além dos critérios de fixação da pena previstos pelo Código Penal, no estabelecimento das penas relativas aos crimes de que trata este Capítulo, o juiz deverá considerar:

I – a dimensão da área afetada;

II – a importância ambiental, cultural, turística, paisagística ou histórica da área afetada;

III – o número de pessoas lesadas.

§ 3º Os crimes previstos nesta Lei aplicar-se-ão em concurso com aqueles previstos no Código Penal, na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, e outras leis especiais.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 130. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requererá licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Art. 131. Aplicar-se-ão ao Distrito Federal todas as competências, atribuições e prerrogativas previstas por esta Lei para os Municípios.

Art. 132. Aplicar-se-ão ao parcelamento compulsório previsto no inciso I do § 4º do art. 182 da Constituição Federal todas as normas previstas nesta Lei.

Art. 133. Os empreendimentos regulados por esta Lei poderão ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 134. Os condomínios civis cujos moradores forem proprietários de frações ideais do terreno, mas exercerem posses localizadas, poderão ser transformados em condomínios urbanísticos, observados os requisitos para parcelamento previstos por esta Lei.

§ 1º Os clubes de campo que, de fato, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos, deverão ser regularizados, observados os requisitos para parcelamento previstos por esta Lei, com a transferência aos sócios cotistas das unidades autônomas e das frações ideais do terreno.

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não poderão incorporar como áreas de uso comum dos condôminos os logradouros já afetados pelo uso público.

Art. 135. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial para fins de moradia, o autor poderá optar pelo procedimento previsto no art. 942, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil).

Art. 136. A glebas regularmente parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que não possuam registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, mediante registro do parcelamento, desde que:

- I – a área possua a infra-estrutura básica prevista nesta Lei;
- II – todos os lotes originais do parcelamento tenham sido vendidos.

Parágrafo único. Para o registro, deverá ser apresentada certificação emitida pelo Poder Público municipal de que a gleba preenche as condições previstas no *caput* deste artigo e seus incisos, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias ao registro.

Art. 137. A União, o Estado, o Distrito Federal e o Município poderão desapropriar, por interesse social, áreas urbanas para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 138. Nas desapropriações, não serão considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objetos de parcelamento não licenciado ou não registrado.



Parágrafo único. No valor de indenização, serão descontados os custos em que o Poder Público incorrer para a regularização do parcelamento.

Art. 139. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou promover a demolição da construção desconforme, sem prejuízo das prerrogativas dos legitimados para a propositura da ação civil pública.

Art. 140. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 1º Os proprietários do imóvel objeto de parcelamento não qualificados como empreendedores também serão solidariamente responsáveis, ainda que não tenham anuído com a implantação do parcelamento.

§ 2º A autoridade judicial poderá decretar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens das pessoas referidas no *caput* e § 1º deste artigo, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 141. Os imóveis objeto de concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso e direito de superfície poderão ser oferecidos em garantia real, assegurada sua aceitação pelos agentes financeiros no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no *caput* deste artigo, também, às frações ideais obtidas por meio da concessão de uso especial para fins de moradia, da concessão de direito real de uso e da usucapião coletivas.

Art. 142. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei será sempre o da comarca da situação do imóvel, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 143. Observadas as disposições específicas desta Lei, aplicar-se-ão às relações jurídicas decorrentes dos parcelamentos do solo para fins urbanos as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 144. A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – inciso V do art. 4º:

“Art. 4º.....

V –

t) a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) a legitimação de posse. (NR)”

II – inciso III do art. 12:

“Art. 12

“III – como substituto processual, desde que com a autorização expressa dos representados:

a) a associação de moradores, regularmente constituída, com personalidade jurídica;

b) o Município ou ente público a ele vinculado com atuação na área de desenvolvimento urbano. (NR)”

III – art. 35:

“Art. 35.

§ 3º O acréscimo e a redução de potencial construtivo derivados da transferência do direito de construir deverão ser, respectivamente, objeto de registro e averbação na matrícula dos respectivos imóveis. (NR)”

Art. 145. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 167:

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos os registros:

I – das aquisições e das transmissões de bens imóveis, dos direitos reais sobre esses, assim como dos direitos pessoais sobre imóveis registrados que, pela sua natureza, sejam oponíveis a terceiros;

II – dos contratos preliminares tendo por objeto direito registrado;

III – das alterações do regime jurídico da propriedade decorrentes do parcelamento do solo, da incorporação imobiliária, da instituição de condomínio, da divisão, da atribuição de fração ideal, do Registro Torrens, da instituição de bem de família, ou de outras hipóteses estipuladas em lei;

IV – das cláusulas padronizadas nos contratos de imóveis parcelados ou incorporados, bem como nos de financiamento imobiliário;

V – das convenções antenupciais e dos contratos de regime patrimonial na união estável;

VI – das convenções de condomínio;

VII – dos contratos de penhor rural, industrial ou comercial e das cédulas de crédito, quando a lei o exigir;

VIII – das imissões de posse nas desapropriações, suas cessões ou promessas de cessão;

IX – das concessões e autorizações de uso de imóveis públicos ou privados;

X – das penhoras, arrestos, seqüestros, medidas judiciais acautelatórias e medidas administrativas previstas em lei;

XI – do tombamento, da decretação de utilidade ou necessidade pública ou interesse social e da desafetação do bem público;

XII – do acréscimo pela transferência do potencial construtivo e da outorga onerosa do direito de construir;

XIII – da regularização fundiária e da notificação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

XIV – da reserva legal.

§ 1º Incluir-se-ão entre os direitos pessoais oponíveis a terceiros:

I – a posse, quando contratualmente transferida pelo titular do direito real;

II – a opção de compra nos contratos de locação e nos de arrendamento residencial ou mercantil;

III – a preferência na aquisição;

IV – a continuidade da vigência do contrato perante o adquirente.

§ 2º A alteração da titularidade de direitos registrados decorrente de fusão, incorporação, cisão total ou parcial de sociedades será efetuada por meio de averbação.

§ 3º A averbação da sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação diversa, implica na transmissão da garantia pactuada e de todos os direitos e obrigações correspondentes.

§ 4º Serão objeto de averbação os atos que, de qualquer modo, afetarem os créditos imobiliários objeto de garantias registradas, excetuados os casos de aumento de limite do crédito ou do mútuo, quando esses não forem decorrentes do aumento da dívida pela incorporação de correção monetária, juros de mora e outras penalidades constantes do contrato.

§ 5º As restrições legais, ambientais, administrativas e convencionais ao gozo dos direitos registrados ou à sua disponibilidade serão objeto de averbação.

§ 6º A notícia do ajuizamento de ações reais, ou pessoais reipersecutórias, ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados,

após a citação, quando levada ao Registro de Imóveis, será objeto de averbação, podendo os interessados requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má fé.

§ 7º A inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou respectivas autarquias será objeto de averbação, mediante requerimento da autoridade competente, quando verificada em procedimento administrativo próprio a inocorrência da hipótese prevista no parágrafo único do art. 185 do Código Tributário Nacional.

§ 8º Nos negócios jurídicos feitos com a condição resolutiva ou suspensiva, deverá ser objeto de averbação posterior o implemento ou não da condição.

§ 9º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária.

§ 10. Para o registro do contrato de locação ou sublocação, bastará a assinatura de qualquer um dos proprietários ou usufrutuários como locador, ou um dos locatários na sublocação.

§ 11. O direito do devedor fiduciante, caracterizado pela posse direta e pelo aproveitamento econômico do imóvel, é um direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária.

§ 12. Aplicar-se-ão à propriedade residual do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras dos direitos reais de garantia.

§ 13. Será objeto de averbação a reaquisição do direito quando da resolução do contrato, bem como nos casos de condição resolutiva, retrovenda, reversão da doação, quitação do débito na alienação fiduciária e demais hipóteses previstas em lei.

§ 14. Os registros das medidas acautelatórias previstas no inciso X do caput deste artigo, bem como as averbações de indisponibilidade e aquelas previstas nos §§ 6º e 7º, perdem a eficácia após 60 (sessenta) meses a contar de sua inscrição, ressalvada a prorrogação por igual prazo determinada pela autoridade competente.

§ 15. Decorrido o prazo de que trata o § 14 deste artigo sem prorrogação, será averbado o cancelamento da inscrição a requerimento do interessado ou de ofício.

§ 16. O direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo serão objeto de averbação.

§ 17. As hipóteses de registro e averbação relacionadas neste artigo não excluirão outras decorrentes de situações previstas em lei.

§ 18. Serão considerados atos sem conteúdo econômico exclusivamente os de indisponibilidade, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de vias ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, casamento, alteração de nome por alteração de estado civil, transporte de ônus ou direitos, da rescisão de contratos de venda e compra de imóveis no âmbito do parcelamento do solo para fins urbanos, bem como o ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias, condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, e a inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias. (NR)”

II – art. 168:

“Art. 168. A qualificação dos atos como de registro ou de averbação será feita de acordo com a sua natureza jurídica e de conformidade com o previsto nesta Lei, independentemente da denominação empregada nas leis civis. (NR)”

III – art. 172

“Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa, quer para constituição dos direitos, transmissão e extinção, quer para a sua disponibilidade, quer para sua validade em relação a terceiros, bem como de fatos aos quais se deva dar publicidade, nos termos desta lei.

§ 1º Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome ele se encontra registrado.

§ 2º Presume-se não pertencer o direito à pessoa se o registro estiver cancelado.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo refere-se ao direito que se encontra registrado, não abrangendo os elementos descritivos do imóvel.

§ 4º Enquanto não registrados o título de transmissão da propriedade ou os direitos a ela relativos, o alienante continua obrigado ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como das despesas condominiais e de outras obrigações propter rem, sendo obrigatória a sua citação nas ações de cobrança.

§ 5º Quando o contrato, nos termos do art. 104, inciso II, do Código Civil, tratar de objeto a ser determinado, o registro somente poderá ser efetuado após a sua determinação.

§ 6º Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 7º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 167 desta Lei, para os fins previstos nos arts. 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

§ 8º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que tenham como objeto direitos registrados, torna absoluta a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil

§ 9º Os imóveis alienados em empreendimentos imobiliários decorrentes de incorporação ou parcelamento do solo, registrados após a apresentação da documentação exigida em lei, não poderão ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia da alienação, ficando sub-rogados os seus efeitos ao preço ou ao eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou parcelador.

§ 10. Direitos decorrentes do regime matrimonial ou da união estável somente poderão ser opostos a terceiros após a sua averbação na matrícula do imóvel. (NR)”

IV – art. 215:

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência. (NR)”

V – art. 216:

“Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico. (NR)”

VI – art. 222:

“Art. 222. Os tabeliães e os juízes exigirão certidão atualizada do imóvel na prática de qualquer ato a ele referente e farão constar o número de sua matrícula ou transcrição nos títulos que emitirem. (NR)”

VII – art. 225:

“Art. 225. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula e a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço ou, se rural, a localização e o nome da propriedade.

§ 1º O disposto no caput deste artigo aplicar-se-á aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2º Quando a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro será feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula. (NR)”

VIII – art. 226:

“Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula deverão constar do mandado judicial, salvo na hipótese do § 1º do art. 942 do Código de Processo Civil, quando a sentença declaratória será registrada na própria matrícula do imóvel usucapido.

Parágrafo único. No caso de usucapião de parte de um imóvel, o mesmo mandado contendo a descrição da parte usucapida deverá conter, se possível, a descrição do remanescente. (NR)”

IX – art. 228:

“Art. 228.

§ 1º Nas segregações, divisões, instituições de condomínio e parcelamentos do solo, será obrigatória a abertura da matrícula individualizada de cada imóvel antes de sua alienação ou oneração.

§ 2º Ocorrerá a segregação quando parte do imóvel for destacada, permanecendo o remanescente na mesma matrícula. (NR)”

X – art. 229:

“Art. 229. Se o imóvel se encontrar registrado em outra circunscrição, a matrícula será aberta na circunscrição competente com base nos elementos contidos na certidão atualizada daquele registro de imóveis, que ficará arquivada. (NR)”

XI – art. 239:

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis ou de direitos reais, as indisponibilidades, a inscrição na dívida ativa do titular do direito real e outras providências acautelatórias judiciais ou administrativas, ainda que decorrentes de ação trabalhista ou execução fiscal, serão registrados ou averbados, independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos.

§ 1º Os registros e averbações serão feitos em cumprimento de mandado ou determinação administrativa, ou de certidão do escrivão do feito, de que constem, além da identificação do imóvel e seu número de matrícula ou transcrição, os nomes do juiz ou da autoridade competente, do depositário, das partes, a natureza do processo e o valor do crédito, quando for o caso.

§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou falta de coincidência da titularidade do direito real com as partes do processo, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias;

§ 3º O prazo mencionado no § 2º deste artigo poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo registrador e, quando for o caso, após a intimação pelo juízo do titular do direito real que não figurava como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.

§ 5º Quando da realização da praça ou leilão, além dos editais e intimação dos titulares de direitos reais e dos demais credores com penhoras registradas na matrícula do imóvel, será encaminhada pelo juízo comunicação do fato, por via postal, aos ocupantes do imóvel.

§ 6º Não poderá ser registrada a arrematação ou a adjudicação sem a comprovação da intimação da praça ou do leilão de todos aqueles que figurem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 7º A indisponibilidade ou constrição anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da praça ou do leilão.

§ 8º Os títulos judiciais poderão, a critério do registrador, ser substituídos por cópias extraídas dos autos.

§ 9º Para o registro da arrematação ou da adjudicação, serão averbados os cancelamentos das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores.” (NR)

Art. 146. A Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 17:

“Art. 17.

VIII – oferecer à penhora área urbana ocupada por terceiros, de forma coletiva, para fins de moradia. (NR)”

II – art. 82:

“Art. 82.

III - nas ações que envolvam litígios coletivos pela posse da terra rural ou urbana e nas demais causas em que há interesse público evidenciado pela natureza da lide ou qualidade da parte. (NR)”

III – art. 690:

“Art. 690.

§ 2º Os moradores de área urbana consolidada utilizada para fins de moradia, objeto de apreensão judicial, terão assegurado, quando não for o caso de usucapião, o direito de preferência sobre os licitantes e os credores para a arrematação da área, pelo preço da avaliação.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, o preço não incluirá o valor das acessões realizadas pelos moradores e o das obras de infra-estrutura eventualmente realizadas pelo Poder Público.

§ 4º O credor que arrematar os bens não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de desfazer-se a arrematação, caso em que os bens serão levados à praça ou ao leilão à custa do credor. (NR)”

IV – art. 942:

“Art. 942.

§ 1º Quando o imóvel estiver matriculado, será facultado ao autor pleitear a usucapião na forma em que se encontra nela descrito e, nesse caso:

I – na petição inicial, bastará a indicação da localização do imóvel, o número da matrícula e a circunscrição imobiliária,

juntando-se certidão do registro de imóveis expedida a menos de 30 (trinta) dias;

II – serão citados somente aqueles que figurarem como proprietários ou titulares de direitos registrados na matrícula;

III – não serão apreciadas questões envolvendo demarcação de divisas, podendo o confrontante prejudicado, a qualquer tempo, se valer do procedimento próprio;

IV – a decisão não fará coisa julgada em face da União, Estado, Município, ou seus órgãos da administração descentralizada;

V – transitada em julgado a ação, o imóvel será registrado em nome do autor, assumindo este a responsabilidade por todos os tributos, despesas condominiais e outras obrigações propter rem incidentes sobre o bem.

§ 2º As ações de usucapião de unidades autônomas em condomínios edilícios ou urbanísticos submeter-se-ão às regras do § 1º deste artigo. (NR)”

Art. 147. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 15:

“Art. 15.

§ 4º A imissão provisória na posse é um direito real sujeito a registro no Registro de Imóveis competente. (NR)”

II – art. 29:

“Art. 29. A aquisição da propriedade na desapropriação de imóvel ocorrerá:

I – se houver imissão provisória na posse, quando tornada irreversível a situação pela afetação do bem à finalidade a que se destinou a desapropriação, sendo o título hábil para registro o comprovante da ocorrência desse fato;

II – quando não houver imissão de posse, no registro da carta de sentença, a qual será extraída com o trânsito em julgado e após o pagamento da indenização ou expedição do ofício requisitório. (NR)”

Art. 148. Os arts. 4º e 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º

VI – parcelamento de glebas para produção de terrenos urbanizados. (NR)”

“Art. 9º Todas as aplicações do sistema terão por objeto, fundamentalmente, a aquisição de:

I – edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes;

II – terreno urbanizado destinado à construção de edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes.

§ 1º

§ 2º

§ 3º

§ 4º Os custos relativos à escrituração e ao registro do imóvel residencial de que trata o caput deste artigo poderão ser incluídos no financiamento. (NR)”

Art. 149. O art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:

.....
VII – pagamento total ou parcial do preço da aquisição de terreno urbanizado ou de edificação para moradia própria, incluindo os custos relativos à escrituração e ao registro, observadas as seguintes condições:

.....
XVII – pagamento dos encargos relativos à implantação de programas de regularização fundiária implementados pelo Poder Público, que lhe forem atribuídos na forma da legislação específica, respeitados os requisitos das alíneas “a” e “b” do inciso VII, deste artigo. (NR)”

Art. 150. Os arts. 1.225 e 1.473 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.225.

XI – a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII – a concessão de direito real de uso. (NR)”

“Art. 1.473.

VIII – a concessão de uso especial para fins de moradia;

IX – a concessão de direito real de uso;

X – a propriedade superficiária.

§ 1º

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput ficam limitados à duração da concessão ou

do direito de superfície, caso tenham sido pactuados por prazo determinado. (NR)”

Art. 151. Após a entrada em vigor desta Lei, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada ou com controle de acesso somente será admitida na forma de condomínio urbanístico.

Art. 152. Exclusivamente no que se refere aos limites mínimos das Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo dos corpos de água, ficam convalidadas as licenças municipais ou estaduais outorgadas a parcelamentos do solo para fins urbanos, até a data de entrada em vigor desta Lei, com base na faixa de 15 (quinze) metros prevista no inciso II do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º A partir da data de entrada em vigor desta Lei, devem ser observadas nos parcelamentos do solo em áreas urbanas as faixas de Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo dos corpos de água previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro, e em seus regulamentos.

§ 2º A supressão de vegetação em Áreas de Preservação Permanente (APP) observará o disposto nas normas ambientais que regulam o tema, bem como os requisitos específicos estabelecidos pela licença urbanística e ambiental do parcelamento ou da regularização fundiária.

Art. 153. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 50, durante o prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei, deverão ser apresentados, pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:

I - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel pelo período de 5 (cinco) anos;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

II - certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

§ 1º A existência de protestos ou de ações pessoais não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes.

§ 2º Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.



Art. 154. Esta Lei entrará em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 155. Revogam-se:

I – a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II – a Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004;

III – o § 15 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

JUSTIFICAÇÃO

Durante os últimos anos, a Câmara dos Deputados tem-se debruçado sobre a revisão da legislação federal que disciplina o parcelamento do solo urbano. Iniciados sob a responsabilidade do Deputado João Sampaio, em 2002, que promoveu a apensação de várias proposições pontuais sobre o tema, os trabalhos foram conduzidos, nos anos de 2003 e 2004, pelo Deputado Dr. Evilásio. A partir de 2005, a relatoria passou a ser exercida pelo Deputado Barbosa Neto, que logrou aprovar um substitutivo na Comissão de Desenvolvimento Urbano, no final de 2005.

O substitutivo aprovado na CDU amplia bastante o conteúdo das proposições então em análise e o próprio escopo da Lei nº 6.766, de 1979, que hoje regula o parcelamento do solo para fins urbanos. Entre as principais inovações propostas, destacam-se:

• **abertura para novos tipos de empreendedores:** passa-se a admitir como empreendedor, além do proprietário do imóvel, o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro; o Poder Público; a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel em regime de parceria; e as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores;

• **regras para os condomínios urbanísticos:** fica previsto que a implantação de empreendimentos com perímetro fechado e controle de acesso de não-moradores deve ser feita somente sob o regime condominial, admitindo-se, excepcionalmente, os loteamentos fechados apenas em um período de transição;

• **simplificação do processo de aprovação do projeto:** é instituída uma licença integrada a cargo do Poder Público municipal para a aprovação do parcelamento, que substitui as licenças urbanística e ambiental e outras regras para agilizar o processo de licenciamento;

•**prerrogativas especiais para os municípios de gestão plena:** cria-se o instituto da gestão plena, que assegura a municípios que cumpram determinados requisitos administrativos certas prerrogativas relacionadas às normas urbanísticas e ambientais;

•**compatibilização com a legislação ambiental:** são feitas as compatibilizações consideradas necessárias com a legislação ambiental, alterando explicitamente o Código Florestal e a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente;

•**regras para regularização fundiária:** são estabelecidas normas específicas para a regularização fundiária e seu registro imobiliário, com a criação de novos instrumentos, como a demarcação urbanística e a legitimação de posse;

•**sanções severas para o parcelamento irregular:** ampliam-se e ajustam-se os tipos penais em vigor sobre o tema, consolidando a ordem urbanística como bem jurídico penalmente tutelado.

No início de 2006, o processo foi encaminhado à CCJC, onde, sob a relatoria do Deputado José Eduardo Cardozo, realizaram-se uma série de reuniões técnicas com o objetivo de aperfeiçoar o conteúdo do substitutivo aprovado. Em maio do mesmo ano, a Mesa Diretora da Casa optou pela criação de uma comissão especial para análise do processo, sendo designados os Deputados Cardozo e Barbosa Neto, respectivamente, como Presidente e Relator. Por consenso entre os membros da comissão especial, os trabalhos tomaram como ponto de partida o texto que vinha sendo negociado na CCJC, o qual serviu de base para a elaboração do novo parecer do Deputado Barbosa Neto. Embora esse parecer tenha sido apresentado ao final do ano, não foi possível a sua apreciação. Diante disso e tendo em vista o final da legislatura o processo vai a arquivo nos termos do art. 105 do Regimento Interno.

O projeto de lei que aqui apresentamos tem por objetivo evitar que o amplo processo de discussão realizado ao longo desses anos seja perdido. Os problemas e omissões hoje existentes na legislação federal que regula o parcelamento do solo urbano deixam clara a necessidade de edição de uma nova lei sobre o tema. É inconcebível, porém, que a construção dessa nova lei ignore o trabalho desenvolvido até agora pelos principais agentes técnicos e políticos dos diferentes setores relacionados ao parcelamento do solo urbano, como os Ministérios das Cidades, do Meio Ambiente e da Justiça, o Ministério Público, o Fórum Nacional de Reforma Urbana, os notários e registradores imobiliários, os empresários do ramo imobiliário e outros.

Para alcançar nosso objetivo, decidimos reproduzir nesta proposição os principais pontos do substitutivo elaborado pelo Deputado Barbosa Neto para a comissão especial, inserindo alguns ajustes que consideramos necessários. Além de ajustes pontuais, foram feitos aperfeiçoamentos para: garantir a gratuidade do registro imobiliário na regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas; vedar explicitamente a implantação, a partir da

publicação da nova lei, de empreendimentos com perímetro fechado e controle de acesso que não sigam o regime de condomínio urbanístico; e simplificar as regras de devolução das parcelas pagas em caso de rescisão do contrato de aquisição de lote ou unidade autônoma. Foram também aperfeiçoados os dispositivos que tratam das Áreas de Preservação Permanente, de forma a explicitar a prevalência das normas ambientais que regulam o tema.

Diante da extrema importância da matéria para sociedade brasileira, esperamos contar com o apoio de todos os nobres Pares para que a nova Lei da Responsabilidade Territorial Urbana seja aprovada em breve.

Sala das Sessões, em de de 2007.

Deputado **ZEZÉU RIBEIRO**

pl parcelamento zezeu.999



**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....
**TÍTULO II
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

**CAPÍTULO I
DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS**

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm

legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do de cujus;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado Democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos

sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

- a) privação ou restrição da liberdade;
- b) perda de bens;
- c) multa;
- d) prestação social alternativa;
- e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

- a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;
- b) de caráter perpétuo;
- c) de trabalhos forçados;
- d) de banimento;
- e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido, quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á habeas corpus sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á habeas data:

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de habeas corpus e habeas data, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

** Inciso LXXVIII acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08/12/2004.*

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais.

** § 3º acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08/12/2004.*

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão.

** § 4º acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 08/12/2004.*

CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

** Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 14/02/2000.*

TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado,

subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à *infra-estrutura* urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à *infra-estrutura* urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da *infra-estrutura* correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de

influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I - legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II - legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I Dos Instrumentos em Geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV - institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V - institutos jurídicos e políticos;

a) desapropriação;
 b) servidão administrativa;
 c) limitações administrativas;
 d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
 e) instituição de unidades de conservação;
 f) instituição de zonas especiais de interesse social;
 g) concessão de direito real de uso;
 h) concessão de uso especial para fins de moradia;
 i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 j) usucapião especial de imóvel urbano;
 l) direito de superfície;
 m) direito de preempção;
 n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
 o) transferência do direito de construir;
 p) operações urbanas consorciadas;
 q) regularização fundiária;
 r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

s) referendo popular e plebiscito;
 VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II **Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Seção V **Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano**

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

- I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
- II - os possuidores, em estado de composesse;
- III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Seção IX

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a *infra-estrutura* existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Seção XI

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

LEI Nº11.107, DE 6 DE ABRIL DE 2005

Dispõe sobre normas gerais de contratação de consórcios públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre normas gerais para a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios contratarem consórcios públicos para a realização de objetivos de interesse comum e dá outras providências.

§ 1º O consórcio público constituirá associação pública ou pessoa jurídica de direito privado.

§ 2º A União somente participará de consórcios públicos em que também façam parte todos os Estados em cujos territórios estejam situados os Municípios consorciados.

§ 3º Os consórcios públicos, na área de saúde, deverão obedecer aos princípios, diretrizes e normas que regulam o Sistema Único de Saúde - SUS.

Art. 2º Os objetivos dos consórcios públicos serão determinados pelos entes da Federação que se consorciarem, observados os limites constitucionais.

§ 1º Para o cumprimento de seus objetivos, o consórcio público poderá:

I - firmar convênios, contratos, acordos de qualquer natureza, receber auxílios, contribuições e subvenções sociais ou econômicas de outras entidades e órgãos do governo;

II - nos termos do contrato de consórcio de direito público, promover desapropriações e instituir servidões nos termos de declaração de utilidade ou necessidade pública, ou interesse social, realizada pelo Poder Público; e

III - ser contratado pela administração direta ou indireta dos entes da Federação consorciados, dispensada a licitação.

§ 2º Os consórcios públicos poderão emitir documentos de cobrança e exercer atividades de arrecadação de tarifas e outros preços públicos pela prestação de serviços ou pelo uso ou outorga de uso de bens públicos por eles administrados ou, mediante autorização específica, pelo ente da Federação consorciado.

§ 3º Os consórcios públicos poderão outorgar concessão, permissão ou autorização de obras ou serviços públicos mediante autorização prevista no contrato de consórcio público, que deverá indicar de forma específica o objeto da concessão, permissão ou autorização e as condições a que deverá atender, observada a legislação de normas gerais em vigor.

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;

i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;

m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

* § 4º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

LEI Nº 9.985, DE 18 DE JULHO DE 2000

Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA no exercício do cargo de PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, estabelece critérios e normas para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação.

Art. 2º Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

I - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

II - conservação da natureza: o manejo do uso humano da natureza, compreendendo a preservação, a manutenção, a utilização sustentável, a restauração e a recuperação do ambiente natural, para que possa produzir o maior benefício, em bases sustentáveis, às atuais gerações, mantendo seu potencial de satisfazer as necessidades e aspirações das gerações futuras, e garantindo a sobrevivência dos seres vivos em geral;

III - diversidade biológica: a variabilidade de organismos vivos de todas as origens, compreendendo, dentre outros, os ecossistemas terrestres, marinhos e outros ecossistemas aquáticos e os complexos ecológicos de que fazem parte; compreendendo ainda a diversidade dentro de espécies, entre espécies e de ecossistemas;

IV - recurso ambiental: a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo, os elementos da biosfera, a fauna e a flora;

V - preservação: conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem a proteção a longo prazo das espécies, habitats e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais;

VI - proteção integral: manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitido apenas o uso indireto dos seus atributos naturais;

VII - conservação "in situ": conservação de ecossistemas e habitats naturais e a manutenção e recuperação de populações viáveis de espécies em seus meios naturais e, no caso de espécies domesticadas ou cultivadas, nos meios onde tenham desenvolvido suas propriedades características;

VIII - manejo: todo e qualquer procedimento que vise assegurar a conservação da diversidade biológica e dos ecossistemas;

IX - uso indireto: aquele que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais;

X - uso direto: aquele que envolve coleta e uso, comercial ou não, dos recursos naturais;

XI - uso sustentável: exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;

XII - extrativismo: sistema de exploração baseado na coleta e extração, de modo sustentável, de recursos naturais renováveis;

XIII - recuperação: restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada a uma condição não degradada, que pode ser diferente de sua condição original;

XIV - restauração: restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada o mais próximo possível da sua condição original;

XV - (VETADO)

XVI - zoneamento: definição de setores ou zonas em uma unidade de conservação com objetivos de manejo e normas específicos, com o propósito de proporcionar os meios e as condições para que todos os objetivos da unidade possam ser alcançados de forma harmônica e eficaz;

XVII - plano de manejo: documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, se estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade;

XVIII - zona de amortecimento: o entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade; e

XIX - corredores ecológicos: porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.

.....
LEI Nº 4.771, DE 15 DE SETEMBRO DE 1965

Institui o novo Código Florestal.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
 Art. 10. Não é permitida a derrubada de florestas, situadas em áreas de inclinação entre 25 a 45 graus, só sendo nelas tolerada a extração de toros, quando em regime de utilização racional, que vise a rendimentos permanentes.

Art. 11. O emprego de produtos florestais ou hulha como combustível obriga o uso de dispositivo, que impeça difusão de fagulhas suscetíveis de provocar incêndios, nas florestas e demais formas de vegetação marginal.

.....
LEI Nº 11.428, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006

Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências.

O P R E S I D E N T E D A R E P Ú B L I C A

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES, OBJETIVOS E PRINCÍPIOS DO REGIME JURÍDICO DO BIOMA MATA ATLÂNTICA

Art. 1º A conservação, a proteção, a regeneração e a utilização do Bioma Mata Atlântica, patrimônio nacional, observarão o que estabelece esta Lei, bem como a legislação ambiental vigente, em especial a Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se integrantes do Bioma Mata Atlântica as seguintes formações florestais nativas e ecossistemas associados, com as respectivas delimitações estabelecidas em mapa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, conforme regulamento: Floresta Ombrófila Densa; Floresta Ombrófila Mista, também denominada de Mata de Araucárias; Floresta Ombrófila Aberta; Floresta Estacional Semidecidual; e Floresta Estacional Decidual, bem como os manguezais, as vegetações de restingas, campos de altitude, brejos interioranos e encaves florestais do Nordeste.

Parágrafo único. Somente os remanescentes de vegetação nativa no estágio primário e nos estágios secundário inicial, médio e avançado de regeneração na área de abrangência definida no caput deste artigo terão seu uso e conservação regulados por esta Lei.

.....
LEI Nº 7661, DE 16 DE MAIO DE 1988

Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Como parte integrante da Política Nacional para os Recursos do Mar-PNRM e da Política Nacional do Meio Ambiente - PNMA, fica instituído o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro - PNGC.

Art. 2º Subordinando-se aos princípios, e tendo em vista os objetivos genéricos, da PNMA, fixados respectivamente nos, artigos 2º e 4º da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, o PNGC visará especificamente a orientar a utilização racional dos recursos na Zona Costeira, de forma a contribuir para elevar a qualidade da vida de sua população, e a proteção do seu patrimônio natural, histórico, étnico e cultural.

Parágrafo único. Para os efeitos, desta Lei, considera-se Zona Costeira o espaço

geográfico de interação do ar, do mar e da terra, incluindo seus recursos renováveis ou não, abrangendo uma faixa marítima e outra terrestre, que serão definidas pelo Plano.

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências.

**TÍTULO V
DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES**

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrendimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980).
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

** Item 28 com redação dada pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

29) da compra e venda pura e da condicional;

- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

** Item 35 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.*

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.

** Item 36 acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

** Item 37 acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

38) (VETADO)

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

14) das sentenças de separação judicial de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

** Item 14 acrescentado pela Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980.*

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

** Item 15 acrescentado pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

** Item 16 acrescentado pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.*

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.

** Item 17 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.*

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

21) da cessão de crédito imobiliário.

** Item 21 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

22. da reserva legal;

** Item 22 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006.*

23. da servidão ambiental.

** Item 23 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006.*

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

** Inciso II com redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/08/2001.*

III - o registro previsto no número 3 do inciso I do art. 167 e a averbação prevista no número 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

** III acrescido pela Lei nº 8.245 de 18/10/1991.*

CAPÍTULO II DA ESCRITURAÇÃO

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Art. 173. Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

I - Livro número 1 - Protocolo;

II - Livro número 2 - Registro Geral;

III - Livro número 3 - Registro Auxiliar;

IV - Livro número 4 - Indicador Real;

V - Livro número 5 - Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º desta Lei, os livros números 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

CAPÍTULO III DO PROCESSO DE REGISTRO

Art. 213 O oficial retificará o registro ou a averbação:

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

I de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

** Inciso I, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

** Alínea a acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

b) indicação ou atualização de confrontação;

** Alínea b acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

** Alínea c acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

** Alínea d acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

** Alínea e acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

** Alínea f acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

** Alínea g acrescida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

II requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 .*

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

** § 1º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

** § 2º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

** § 3º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

** § 4º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

** § 5º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

** § 6º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

** § 7º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

** § 8º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

** § 9º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 10 Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

** § 10 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 11 Independe de retificação:

** § 11, caput, acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

I a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

** Inciso I acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

II a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

** Inciso II acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

** § 12 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

** § 13 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

** § 14 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

** § 15 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

** § 1º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

** § 2º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

** § 4º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

** § 5º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 215. São nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

CAPÍTULO V DOS TÍTULOS

Art. 222. Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

Art. 223. Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

Art. 224. Nas escrituras, lavradas em decorrência de autorização judicial, serão mencionados, por certidão, em breve relatório, com todas as minúcias que permitam identificá-los, os respectivos alvarás.

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados

certidão do Registro Imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

* § 3º acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/08/2001.

Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.

CAPÍTULO VI DA MATRÍCULA

Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro número 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

CAPÍTULO VII DO REGISTRO

Art. 239. As penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis serão registrados depois de pagas as custas do registro pela parte interessada, em cumprimento de mandado ou à vista de certidão do escrivão, de que constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo.

Parágrafo único. A certidão será lavrada pelo escrivão do feito, com a declaração do fim especial a que se destina, após a entrega, em cartório, do mandado devidamente cumprido.

Art. 240. O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a Proteção do Consumidor e dá outras providências.

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO VI DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

Seção II Das Cláusulas Abusivas

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

- I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III - acréscimos legalmente previstos;

IV - número e periodicidade das prestações;

V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

* § 1º redação dada pela Lei nº 9.298, de 01/08/1996.

§ 2º É assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (Vetado).

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º (Vetado).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o *caput* deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

DECRETO-LEI Nº 2.848, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1940

CÓDIGO PENAL

PARTE GERAL

TÍTULO V DAS PENAS

CAPÍTULO VII DA REABILITAÇÃO

Reabilitação

Art. 93. A reabilitação alcança quaisquer penas aplicadas em sentença definitiva, assegurando ao condenado o sigilo dos registros sobre seu processo e condenação.

* Artigo, *caput*, com redação determinada pela Lei nº 7.209, de 11 de julho de 1984.

Parágrafo único. A reabilitação poderá, também, atingir os efeitos da condenação, previstos no art. 92 deste Código, vedada reintegração na situação anterior, nos casos dos incisos I e II do mesmo artigo.

* Parágrafo com redação determinada pela Lei nº 7.209, de 11 de julho de 1984.

Art. 94. A reabilitação poderá ser requerida, decorridos 2 (dois) anos do dia em que for extinta, de qualquer modo, a pena ou terminar sua execução, computando-se o período de prova da suspensão e o do livramento condicional, se não sobrevier revogação, desde que o condenado:

I - tenha tido domicílio no País no prazo acima referido;

II - tenha dado, durante esse tempo, demonstração efetiva e constante de bom comportamento público e privado;

III - tenha ressarcido o dano causado pelo crime ou demonstre a absoluta impossibilidade de o fazer, até o dia do pedido, ou exiba documento que comprove a renúncia da vítima ou novação da dívida.

* Artigo, *caput*, e incisos com redação determinada pela Lei nº 7.209, de 11 de julho de 1984.

Parágrafo único. Negada a reabilitação, poderá ser requerida, a qualquer tempo, desde que o pedido seja instruído com novos elementos comprobatórios dos requisitos necessários.

* Parágrafo com redação determinada pela Lei nº 7.209, de 11 de julho de 1984.

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

PARTE GERAL

LIVRO III

DOS FATOS JURÍDICOS

TÍTULO I DO NEGÓCIO JURÍDICO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Art. 105. A incapacidade relativa de uma das partes não pode ser invocada pela outra em benefício próprio, nem aproveita aos co-interessados capazes, salvo se, neste caso, for indivisível o objeto do direito ou da obrigação comum.

Art. 106. A impossibilidade inicial do objeto não invalida o negócio jurídico se for relativa, ou se cessar antes de realizada a condição a que ele estiver subordinado.

Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 109. No negócio jurídico celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato.

PARTE ESPECIAL

LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

TÍTULO II DOS DIREITOS REAIS

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

TÍTULO X DO PENHOR, DA HIPOTECA E DA ANTICRESE

CAPÍTULO III DA HIPOTECA

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;

II - o domínio direto;

III - o domínio útil;
 IV - as estradas de ferro;
 V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;

VI - os navios;
 VII - as aeronaves.

Parágrafo único. A hipoteca dos navios e das aeronaves reger-se-á pelo disposto em lei especial.

Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994

Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro.

TÍTULO II DAS NORMAS COMUNS

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES DISCIPLINARES E DAS PENALIDADES

Art. 32. Os notários e os oficiais de registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas:

- I - repreensão;
- II - multa;
- III - suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta;
- IV - perda da delegação.

Art. 33. As penas serão aplicadas:

- I - a de repreensão, no caso de falta leve;
- II - a de multa, em caso de reincidência ou de infração que não configure falta mais grave;
- III - a de suspensão, em caso de reiterado descumprimento dos deveres ou de falta grave.

Art. 34. As penas serão impostas pelo juízo competente, independentemente da ordem de gradação, conforme a gravidade do fato.

Art. 35. A perda da delegação dependerá:

- I - de sentença judicial transitada em julgado; ou
- II - de decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, assegurado amplo direito de defesa.

§ 1º Quando o caso configurar a perda da delegação, o juízo competente suspenderá o notário ou oficial de registro, até a decisão final, e designará interventor, observando-se o disposto no art. 36.

§ 2º (VETADO)

Art. 36. Quando, para a apuração de faltas imputadas a notários ou a oficiais de registro, for necessário o afastamento do titular do serviço, poderá ele ser suspenso, preventivamente, pelo prazo de noventa dias, prorrogável por mais trinta.

§ 1º Na hipótese do *caput*, o juízo competente designará interventor para responder pela serventia, quando o substituto também for acusado das faltas ou quando a medida se revelar conveniente para os serviços.

§ 2º Durante o período de afastamento, o titular perceberá metade da renda líquida da serventia; outra metade será depositada em conta bancária especial, com correção monetária.

§ 3º Absolvido o titular, receberá ele o montante dessa conta; condenado, caberá esse montante ao interventor.

CAPÍTULO VII DA FISCALIZAÇÃO PELO PODER JUDICIÁRIO

Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos artigos 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado,

quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.

Parágrafo único. Quando, em autos ou papéis de que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.

LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993

Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

CAPÍTULO III DOS CONTRATOS

Seção II Da Formalização dos Contratos

Art. 61. Todo contrato deve mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou a sua lavratura, o número do processo da licitação, da dispensa ou da inexigibilidade, a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

Parágrafo único. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na Imprensa Oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.

** Parágrafo com redação dada pela Lei nº 8.883, de 08/06/1994*

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos caso de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§ 1º A minuta do futuro contrato integrará sempre o edital ou ato convocatório da licitação.

§ 2º Em "carta contrato", "nota de empenho de despesa", "autorização de compra", "ordem de execução de serviço" ou outros instrumentos hábeis aplica-se, no que couber, o disposto no art. 55 desta Lei.

** § 2º com redação dada pela Lei nº 8.883, de 08/06/1994.*

§ 3º Aplica-se o disposto nos artigos 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

§ 4º É dispensável o "termo de contrato" e facultada a substituição prevista neste artigo, a critério da Administração e independentemente de seu valor, nos caso de compra com entrega imediata e integral dos bens adquiridos, dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive assistência técnica.

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

LIVRO I DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

TÍTULO II DAS PARTES E DOS PROCURADORES

CAPÍTULO II DOS DEVERES DAS PARTES E DOS SEUS PROCURADORES

Seção II Da Responsabilidade das Partes por Dano Processual

Art. 17. Reputa-se litigante de má-fé aquele que:

** Caput com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980.*

I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980.*

II - alterar a verdade dos fatos;

** Inciso II com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980.*

III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;

** Inciso III com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980.*

IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;

** Inciso IV com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980.*

V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;

** Inciso V com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980.*

VI - provocar incidentes manifestamente infundados;

** Inciso VI com redação dada pela Lei nº 6.771, de 27/03/1980.*

VII - interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório.

** Inciso VII acrescido pela Lei nº 9.668, de 23/06/1998.*

Art. 18. O juiz ou tribunal, de ofício ou a requerimento, condenará o litigante de má-fé a pagar multa não excedente a um por cento sobre o valor da causa e a indenizar a parte contrária dos prejuízos que esta sofreu, mais os honorários advocatícios e todas as despesas que efetuou.

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.668, de 23/06/1998.*

§ 1º Quando forem dois ou mais os litigantes de má-fé, o juiz condenará cada um na proporção do seu respectivo interesse na causa, ou solidariamente aqueles que se coligaram para lesar a parte contrária.

§ 2º O valor da indenização será desde logo fixado pelo juiz, em quantia não superior a vinte por cento sobre o valor da causa, ou liquidado por arbitramento.

** § 2º com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

TÍTULO III DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Art. 82. Compete ao Ministério Público intervir:

I - nas causas em que há interesses de incapazes;

II - nas causas concernentes ao estado da pessoa, pátrio poder, tutela, curatela, interdição, casamento, declaração de ausência e disposições de última vontade;

III - nas ações que envolvam litígios coletivos pela posse da terra rural e nas demais causas em que há interesse público evidenciado pela natureza da lide ou qualidade da parte.

** Inciso III com redação dada pela Lei nº 9.415, de 23/12/1996.*

Art. 83. Intervindo como fiscal da lei, o Ministério Público:

I - terá vista dos autos depois das partes, sendo intimado de todos os atos do processo;

II - poderá juntar documentos e certidões, produzir prova em audiência e requerer medidas ou diligências necessárias ao descobrimento da verdade.

TÍTULO V DOS ATOS PROCESSUAIS

CAPÍTULO IV DAS COMUNICAÇÕES DOS ATOS

Seção III Das Citações

Art. 219. A citação válida torna prevento o juízo, induz litispendência e faz litigiosa a coisa; e, ainda quando ordenada por juiz incompetente, constitui em mora o devedor e interrompe a prescrição.

** Artigo, caput, com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.*

§ 1º A interrupção da prescrição retroagirá à data da propositura da ação.

* § 1º com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.

§ 2º Incumbe à parte promover a citação do réu nos dez dias subseqüentes ao despacho que a ordenar, não ficando prejudicada pela demora imputável exclusivamente ao serviço judiciário.

* § 2º com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.

§ 3º Não sendo citado o réu, o juiz prorrogará o prazo até o máximo de noventa dias.

* § 3º com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.

§ 4º Não se efetuando a citação nos prazos mencionados nos parágrafos antecedentes, haver-se-á por não interrompida a prescrição.

* § 4º com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.

§ 5º O juiz pronunciará, de ofício, a prescrição.

* § 5º com redação dada pela Lei nº 11.280, de 16/02/2006.

§ 6º Passada em julgado a sentença, a que se refere o PARAGRAFO anterior, o escrivão comunicará ao réu o resultado do julgamento.

* § 6º com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.

Art. 220. O disposto no artigo anterior aplica-se a todos os prazos extintivos previstos na lei.

TÍTULO VIII DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

CAPÍTULO VIII DA SENTENÇA E DA COISA JULGADA

Seção II Da Coisa Julgada

Art. 472. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros. Nas causas relativas ao estado de pessoa, se houverem sido citados no processo, em litisconsórcio necessário, todos os interessados, a sentença produz coisa julgada em relação a terceiros.

Art. 473. É defeso à parte discutir, no curso do processo, as questões já decididas, a cujo respeito se operou a preclusão.

LIVRO II DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

TÍTULO I DA EXECUÇÃO EM GERAL

CAPÍTULO IV DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL

Art. 593. Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:

I - quando sobre eles pender ação fundada em direito real;

II - quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;

III - nos demais casos expressos em lei.

Art. 594. O credor, que estiver, por direito de retenção, na posse de coisa pertencente ao devedor, não poderá promover a execução sobre outros bens senão depois de excutida a coisa que se achar em seu poder.

TÍTULO II DAS DIVERSAS ESPÉCIES DE EXECUÇÃO

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

Seção I Da Penhora, da Avaliação e da Arrematação

Subseção III Da Penhora e do Depósito

Art. 666. Se o credor não concordar em que fique como depositário o devedor, depositar-se-ão:

I - no Banco do Brasil, na Caixa Econômica Federal, ou em um banco, de que o Estado-Membro da União possua mais de metade do capital social integralizado; ou, em falta de tais estabelecimentos de crédito, ou agências suas no lugar, em qualquer estabelecimento de crédito, designado pelo juiz, as quantias em dinheiro, as pedras e os metais preciosos, bem como os papéis de crédito;

II - em poder do depositário judicial, os móveis e os imóveis urbanos;

III - em mãos de depositário particular, os demais bens, na forma prescrita na Subseção V deste Capítulo.

Art. 667. Não se procede à segunda penhora, salvo se:

I - a primeira for anulada;

II - executados os bens, o produto da alienação não bastar para o pagamento do credor;

III - o credor desistir da primeira penhora, por serem litigiosos os bens, ou por estarem penhorados, arrestados ou onerados.

Subseção VII Da Arrematação

Art. 690. A arrematação far-se-á com dinheiro à vista, ou a prazo de 3 (três) dias, mediante caução idônea.

§ 1º É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens.

Excetua-se:

I - os tutores, os curadores, os testamentários, os administradores, os síndicos, ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade;

II - os mandatários, quanto aos bens, de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

III - o juiz, o escrivão, o depositário, o avaliador e o oficial de justiça.

§ 2º O credor, que arrematar os bens, não está obrigado a exibir o preço; mas se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro em 3 (três) dias, a diferença, sob pena de desfazer-se a arrematação; caso em que os bens serão levados à praça ou ao leilão à custa do credor

Art. 691. Se a praça ou o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, será preferido aquele que se propuser a arrematá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior lance.

LIVRO IV DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

TÍTULO I DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DE JURISDIÇÃO CONTENCIOSA

CAPÍTULO VII DA AÇÃO DE USUCAPIÃO DE TERRAS PARTICULARES

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232.

** Artigo com redação dada pela Lei nº 8.951, de 13/12/1994.*

Art. 943. Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios.

** Artigo com redação dada pela Lei nº 8.951, de 13/12/1994.*

LEI Nº 8.429 DE 2 DE JUNHO DE 1992

Dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes

públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício de mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta ou fundacional e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os atos de improbidade praticados por qualquer agente público, servidor ou não, contra a administração direta, indireta ou fundacional de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, de Território, de empresa incorporada ao patrimônio público ou de entidade para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com mais de cinquenta por cento do patrimônio ou da receita anual, serão punidos na forma desta Lei.

Parágrafo único. Estão também sujeitos às penalidades desta Lei os atos de improbidade praticados contra o patrimônio de entidade que receba subvenção, benefício ou incentivo, fiscal ou creditício, de órgão público bem como daquelas para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com menos de cinquenta por cento do patrimônio ou da receita anual, limitando-se, nestes casos, a sanção patrimonial à repercussão do ilícito sobre a contribuição dos cofres públicos.

Art. 2º Reputa-se agente público, para os efeitos desta Lei, todo aquele que exerce, ainda que transitoriamente ou sem remuneração, por eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, mandato, cargo, emprego ou função nas entidades mencionadas no artigo anterior.

LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978

Dá nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.

Art. 21. Compete ao Conselho Regional aplicar aos corretores de imóveis e pessoas jurídicas as seguintes sanções disciplinares:

- I - advertência verbal;
- II - censura;
- III - multa;
- IV - suspensão da inscrição, até 90 (noventa) dias;
- V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

§ 1º Na determinação da sanção aplicável, orientar-se-á o Conselho pelas circunstâncias de cada caso, de modo a considerar leve ou grave a falta.

§ 2º A reincidência na mesma falta determinará a agravação da penalidade.

§ 3º A multa poderá ser acumulada com outra penalidade e, na hipótese de reincidência na mesma falta, aplicar-se-á em dobro.

§ 4º A pena de suspensão será anotada na carteira profissional do corretor de imóveis ou responsável pela pessoa jurídica e se este não a apresentar para que seja consignada a penalidade, o Conselho Regional poderá convertê-la em cancelamento da inscrição.

Art. 22. Aos servidores dos Conselhos Federal e Regionais de Corretores de Imóveis aplica-se o regime jurídico das Leis do Trabalho.

LEI Nº 9.605, DE 12 DE FEVEREIRO DE 1998

Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º (VETADO)

Art. 2º Quem, de qualquer forma, concorre para a prática dos crimes previstos nesta Lei, incide nas penas a estes cominadas, na medida da sua culpabilidade, bem como o diretor, o administrador, o membro de conselho e de órgão técnico, o auditor, o gerente, o preposto ou mandatário de pessoa jurídica, que, sabendo da conduta criminoso de outrem, deixar de impedir a sua prática, quando podia agir para evitá-la.

LEI Nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966

Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.

LIVRO SEGUNDO NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

TÍTULO III CRÉDITO TRIBUTÁRIO

CAPÍTULO VI GARANTIAS E PRIVILÉGIOS DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

Seção I Disposições Gerais

Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa.

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005.*

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.

** Parágrafo único com redação dada pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

Art. 185-A. Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial.

** Artigo, caput, acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005.*

§ 1º A indisponibilidade de que trata o *caput* deste artigo limitar-se-á ao valor total exigível, devendo o juiz determinar o imediato levantamento da indisponibilidade dos bens ou valores que excederem esse limite.

** § 1º acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005.*

§ 2º Os órgãos e entidades aos quais se fizer a comunicação de que trata o *caput* deste artigo enviarão imediatamente ao juízo a relação discriminada dos bens e direitos cuja indisponibilidade houverem promovido.

** § 2º acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005.*

Seção II Preferências

Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005.*

Parágrafo único. Na falência:

** Parágrafo único, caput, acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005.*

I - o crédito tributário não prefere aos créditos extraconcursais ou às importâncias passíveis de restituição, nos termos da lei falimentar, nem aos créditos com garantia real, no

limite do valor do bem gravado;

** Inciso I acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

II - a lei poderá estabelecer limites e condições para a preferência dos créditos decorrentes da legislação do trabalho; e

** Inciso II acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005 .*

III - a multa tributária prefere apenas aos créditos subordinados.

** Inciso III acrescido pela Lei Complementar nº 118, de 09/02/2005.*

LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005

Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

CAPÍTULO V DA FALÊNCIA

Seção IX

Da Ineficácia e da Revogação de Atos Praticados antes da Falência

Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

I - o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II - o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III - a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada;

IV - a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

V - a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

VI - a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos;

VII - os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.

Parágrafo único. A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo.

Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida.

DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941

Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

DO PROCESSO JUDICIAL

Art. 13. A petição inicial, além dos requisitos previstos no Código de Processo Civil, conterá a oferta do preço e será instruída com um exemplar do contrato, ou do jornal oficial que houver publicado o decreto de desapropriação, ou cópia autenticada dos mesmos, e a planta ou descrição dos bens e suas confrontações.

Parágrafo único. Sendo o valor da causa igual ou inferior a dois contos de réis, dispensam-se os autos suplementares.

Art. 14. Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder à avaliação dos bens.

Parágrafo único. O autor e o réu poderão indicar assistente técnico do perito.

Art. 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imiti-lo provisoriamente na posse dos bens.

§ 1º A imissão provisória poderá ser feita, independentemente da citação do réu, mediante o depósito:

a) do preço oferecido, se este for superior a vinte vezes o valor locativo, caso o imóvel esteja sujeito ao imposto predial;

b) da quantia correspondente a vinte vezes o valor locativo, estando o imóvel sujeito ao imposto predial e sendo menor o preço oferecido;

c) do valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do imposto territorial, urbano ou rural, caso o referido valor tenha sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior;

d) não tendo havido a atualização a que se refere o inciso c, o juiz fixará, independentemente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originariamente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel.

** § 1º com redação determinada pela Lei nº 2.786, de 21 de maio de 1956.*

§ 2º A alegação de urgência, que não poderá ser renovada, obrigará o expropriante a requerer a imissão provisória dentro do prazo improrrogável de 120 (cento e vinte) dias.

** § 2º com redação determinada pela Lei nº 2.786, de 21 de maio de 1956.*

§ 3º Excedido o prazo fixado no parágrafo anterior não será concedida a imissão provisória.

** § 3º com redação determinada pela Lei nº 2.786, de 21 de maio de 1956.*

Art. 16. A citação far-se-á por mandado na pessoa do proprietário dos bens; a do marido dispensa a da mulher; a de um sócio, ou administrador, a dos demais, quando o bem pertencer a sociedade; a do administrador da coisa, no caso de condomínio, exceto o de edifício de apartamento constituindo cada um propriedade autônoma, a dos demais condôminos e a do inventariante, e, se não houver, a do cônjuge, herdeiro, ou legatário, detentor da herança, a dos demais interessados, quando o bem pertencer a espólio.

Parágrafo único. Quando não encontrar o citando, mas ciente de que se encontra no território da jurisdição do juiz, o oficial portador do mandado marcará desde logo hora certa para a citação, ao fim de 48 (quarenta e oito) horas, independentemente de nova diligência ou despacho.

Art. 29. Efetuando o pagamento ou a consignação, expedir-se-á, em favor do expropriante, mandado de imissão de posse, valendo a sentença como título hábil para a transcrição no Registro de Imóveis.

Art. 30. As custas serão pagas pelo autor se o réu aceitar o preço oferecido; em caso contrário, pelo vencido, ou em proporção, na forma da lei.

*** Vide Medida Provisória nº 2.183-56, de 24 de Agosto de 2001.**

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.183-56, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Acresce e altera dispositivos do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, das Leis nº s 4.504, de 30 de novembro de 1964, 8.177, de 1º de março de 1991, e 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1º. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 10.

Parágrafo único. Extingue-se em cinco anos o direito de propor ação que vise a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público." (NR)

"Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros

compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos.

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se, apenas, a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário.

§ 2º Não serão devidos juros compensatórios quando o imóvel possuir graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero.

§ 3º O disposto no caput deste artigo aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta, bem assim às ações que visem a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público, em especial aqueles destinados à proteção ambiental, incidindo os juros sobre o valor fixado na sentença.

§ 4º Nas ações referidas no § 3º, não será o Poder Público onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação." (NR)

"Art. 15-B. Nas ações a que se refere o art. 15-A, os juros moratórios destinam-se a recompor a perda decorrente do atraso no efetivo pagamento da indenização fixada na decisão final de mérito, e somente serão devidos à razão de até seis por cento ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição.

Art. 27.

§ 1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais).....

§ 3º O disposto no § 1º deste artigo se aplica:

I - ao procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo de desapropriação de imóvel rural, por interesse social, para fins de reforma agrária;

II - às ações de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta.

§ 4º O valor a que se refere o § 1º será atualizado, a partir de maio de 2000, no dia 1º de janeiro de cada ano, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA do respectivo período." (NR)

Art. 2º. A Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

Institui a Correção Monetária nos Contratos Imobiliários de Interesse Social, o Sistema Financeiro Para a Aquisição da Casa Própria, Cria o Banco Nacional de Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DA COORDENAÇÃO DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS E DA INICIATIVA PRIVADA

Art. 4º Terão prioridade na aplicação dos recursos:

I - construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições subumanas de habitação;

II - os projetos municipais ou estaduais que, com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato da construção de habitações;

III - os projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;

IV - os projetos da iniciativa privada que contribuam para a solução dos problemas habitacionais...(Vetado);

V - a construção de moradia para a população rural.

* Mantido este item V pelo Congresso após veto presidencial.

CAPÍTULO II DA CORREÇÃO MONETÁRIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Art. 5º Observado o disposto na presente Lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda vez que o salário mínimo legal for alterado.

CAPÍTULO III DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Seção II Das Aplicações do Sistema Financeiro da Habitação

Art. 9º Todas as aplicações do Sistema terão por objeto, fundamentalmente, a aquisição de casa para residência do adquirente, sua família e seus dependentes, vedadas quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma.

§ 1º As pessoas que já forem proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial na mesma localidade...(Vetado)... não poderão adquirir imóveis, objeto de aplicação pelo Sistema Financeiro da Habitação.

§ 2º Após 180 (cento e oitenta) dias da concessão do "habite-se", caracterizando a conclusão da construção, nenhuma unidade residencial pode ser objeto de aplicação pelo Sistema Financeiro da Habitação, equiparando-se ao "habite-se" das autoridades municipais a ocupação efetiva da unidade residencial.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não se aplicará aos imóveis já construídos, que sejam alienados a partir desta Lei por seus proprietários ou promitentes compradores, por motivo de aquisição de outro imóvel que satisfaça às condições desta Lei para ser objeto de aplicação pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 10. Todas as aplicações do Sistema Financeiro da Habitação revestirão a forma de créditos reajustáveis de acordo com os artigos 5º e 6º desta Lei.

§ 1º Os financiamentos para aquisição ou construção de habitações e as vendas a prazo de habitações, efetuadas pelas Caixas Econômicas...(Vetado)... e outras autarquias...(Vetado)... ou por sociedades de economia mista...(Vetado)..., estabelecerão, obrigatoriamente, o reajustamento do saldo devedor e das prestações de amortização e juros, obedecidas as disposições dos artigos 5º e 6º

§ 2º As entidades estatais, inclusive as sociedades de economia mista, em que o Poder Público seja majoritário, adotarão, nos seus financiamentos, critérios e classificação dos candidatos aprovados pelo Banco Nacional da Habitação, ouvido o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, e darão, obrigatoriamente, ampla publicidade das inscrições e dos financiamentos concedidos.

§ 3º Os órgãos federais deverão aplicar os recursos por eles arrecadados para o Sistema Financeiro da Habitação, até 50% (cinquenta por cento) no Estado de origem dos recursos, redistribuindo o restante pelas unidades federativas compreendidas em regiões de menor desenvolvimento econômico.

*** Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de Agosto de 2001.**

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.197-43, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Dispõe sobre a adoção de medidas relacionadas com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, altera as Leis ns. 4.380, de 21 de agosto de 1964, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 8.692, de 28 de julho de 1993, e dá outras providências.

Art. 8º Ficam revogados o § 1º do art. 9º e o art. 14 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e o art. 23 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

José Gregori

Pedro Malan

Francisco Dornelles

Martus Tavares

Gilmar Ferreira Mendes

LEI Nº 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990

Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências.

.....
Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:

I - despedida sem justa causa, inclusive a indireta, de culpa recíproca e de força maior, comprovada com o depósito dos valores de que trata o art. 18.

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

II - extinção total da empresa, fechamento de quaisquer de seus estabelecimentos, filiais ou agências, supressão de parte de suas atividades, ou ainda falecimento do empregador individual sempre que qualquer dessas ocorrências implique rescisão de contrato de trabalho, comprovada por declaração escrita da empresa, suprida, quando for o caso, por decisão judicial transitada em julgado;

III - aposentadoria concedida pela Previdência Social;

IV - falecimento do trabalhador, sendo o saldo pago a seus dependentes, para esse fim habilitados perante a Previdência Social, segundo o critério adotado para a concessão de pensões por morte. Na falta de dependentes, farão jus ao recebimento do saldo da conta vinculada os seus sucessores previstos na lei civil, indicados em alvará judicial, expedido a requerimento do interessado, independente de inventário ou arrolamento;

V - pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, desde que:

a) o mutuário conte com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;

b) o valor bloqueado seja utilizado, no mínimo, durante o prazo de 12 (doze) meses;

c) o valor do abatimento atinja, no máximo, 80% (oitenta por cento) do montante da prestação;

VI - liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento imobiliário, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, dentre elas a de que o financiamento seja concedido no âmbito do SFH e haja interstício mínimo de 2 (dois) anos para cada movimentação;

VII - pagamento total ou parcial do preço da aquisição de moradia própria, observadas as seguintes condições:

a) o mutuário deverá contar com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou empresas diferentes;

b) seja a operação financiável nas condições vigentes para o SFH;

VIII - quando o trabalhador permanecer três anos ininterruptos, a partir de 1º de junho de 1990, fora do regime do FGTS, podendo o saque, neste caso, ser efetuado a partir do mês de aniversário do titular da conta;

** Inciso VIII com redação dada pela Lei nº 8.678, de 13/07/1993.*

IX - extinção normal do contrato a termo, inclusive o dos trabalhadores temporários regidos pela Lei nº 6.019, de 3 de janeiro de 1974;

X - suspensão total do trabalho avulso por período igual ou superior a 90 (noventa) dias, comprovada por declaração do sindicato representativo da categoria profissional;

XI - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes for acometido de neoplasia maligna;

** Inciso XI acrescido pela Lei nº 8.922, de 25/07/1994.*

XII - aplicação em quotas de Fundos Mútuos de Privatização, regidos pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, permitida a utilização máxima de 50% (cinquenta por cento) do saldo existente e disponível em sua conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na data em que exercer a opção;

** Inciso XII acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

XIII - (Vide Medida Provisória nº 2.164-41, de 24/08/2001)

XIV - (Vide Medida Provisória nº 2.164-41, de 24/08/2001)

XV – (Vide *Medida Provisória nº 2.164-41, de 24/08/2001*)

XVI - necessidade pessoal, cuja urgência e gravidade decorra de desastre natural, conforme disposto em regulamento, observadas as seguintes condições:

** Inciso XVI acrescido pela Lei nº 10.878, de 08/06/2004..*

a) o trabalhador deverá ser residente em áreas comprovadamente atingidas de Município ou do Distrito Federal em situação de emergência ou em estado de calamidade pública, formalmente reconhecidos pelo Governo Federal;

** Alínea a acrescida pela Lei nº 10.878, de 08/06/2004.*

b) a solicitação de movimentação da conta vinculada será admitida até 90 (noventa) dias após a publicação do ato de reconhecimento, pelo Governo Federal, da situação de emergência ou de estado de calamidade pública; e

** Alínea b acrescida pela Lei nº 10.878, de 08/06/2004.*

c) o valor máximo do saque da conta vinculada será definido na forma do regulamento.

** Alínea c acrescida pela Lei nº 10.878, de 08/06/2004.*

§ 1º A regulamentação das situações previstas nos incisos I e II assegurará que a retirada a que faz jus o trabalhador corresponda aos depósitos efetuados na conta vinculada durante o período de vigência do último contrato de trabalho, acrescida de juros e atualização monetária, deduzidos os saques.

§ 2º O Conselho Curador disciplinará o disposto no inciso V, visando a beneficiar os trabalhadores de baixa renda e a preservar o equilíbrio financeiro do FGTS.

§ 3º O direito de adquirir moradia com recursos do FGTS, pelo trabalhador só poderá ser exercido para um único imóvel.

§ 4º O imóvel objeto de utilização do FGTS somente poderá ser objeto de outra transação com recursos do Fundo, na forma que vier a ser regulamentada pelo Conselho Curador.

§ 5º O pagamento da retirada após o período previsto em regulamento, implicará atualização monetária dos valores devidos.

§ 6º Os recursos aplicados em cotas de fundos Mútuos de Privatização, referidos no inciso XII, serão destinados, nas condições aprovadas pelo CND, a aquisições de valores mobiliários, no âmbito do Programa Nacional de Desestatização, de que trata a Lei nº 9.491, de 1997, e de programas estaduais de desestatização, desde que, em ambos os casos, tais destinações sejam aprovadas pelo CND.

** § 6º com redação dada pela Lei nº 9.635, de 15/05/1998.*

§ 7º Ressalvadas as alienações decorrentes das hipóteses de que trata o § 8º, os valores mobiliários a que se refere o parágrafo anterior só poderão ser integralmente vendidos, pelos respectivos Fundos, seis meses após a sua aquisição, podendo ser alienada em prazo inferior parcela equivalente a 10% (dez por cento) do valor adquirido, autorizada a livre aplicação do produto dessa alienação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

** § 7º com redação dada pela Lei nº 9.635, de 15/05/1998.*

§ 8º As aplicações em Fundos Mútuos de Privatização são nominativas, impenhoráveis e, salvo as hipóteses previstas nos incisos I a IV e VI a XI deste artigo e o disposto na Lei nº 7.670, de 8 de setembro de 1988, indisponíveis por seus titulares.

** § 8º acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 9º Decorrido o prazo mínimo de doze meses, contados da efetiva transferência das quotas para os Fundos Mútuos de Privatização, os titulares poderão optar pelo retorno para sua conta vinculada no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

** § 9º acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 10. A cada período de seis meses, os titulares das aplicações em Fundos Mútuos de Privatização poderão transferi-las para outro fundo de mesma natureza.

** § 10. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 11. O montante das aplicações de que trata o § 6º deste artigo ficará limitado ao valor dos créditos contra o Tesouro Nacional de que seja titular o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

** § 11. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 12. Desde que preservada a participação individual dos quotistas, será permitida a constituição de clubes de investimento, visando a aplicação em quotas de Fundos Mútuos de Privatização.

** § 12. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 13. A garantia a que alude o § 4º do art. 13 desta Lei não compreende as aplicações a que se refere o inciso XII deste artigo.

** § 13. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 14. O Imposto de Renda incidirá exclusivamente sobre os ganhos dos Fundos

Mútuos de Privatização que excederem a remuneração das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no mesmo período.

* § 14. *acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 15. Os recursos automaticamente transferidos da conta do titular no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço em razão da aquisição de ações não afetarão a base de cálculo da multa rescisória de que tratam os parágrafos 1º e 2º do art. 18 desta Lei.

* § 15. *acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 16. Os clubes de investimento a que se refere o § 12 poderão resgatar, durante os seis primeiros meses da sua constituição, parcela equivalente a 5% (cinco por cento) das quotas adquiridas, para atendimento de seus desembolsos, autorizada a livre aplicação do produto dessa venda, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

* § 16 *com redação dada pela Lei nº 9.635, de 15/05/1998.*

Art. 21. Os saldos das contas não individualizadas e das contas vinculadas que se conservem ininterruptamente sem créditos de depósitos por mais de cinco anos, a partir de 1º de junho de 1990, em razão de o seu titular ter estado fora do regime do FGTS, serão incorporados ao patrimônio do Fundo, resguardado o direito do beneficiário reclamar, a qualquer tempo, a reposição do valor transferido.

* *Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 8.678, de 13/07/1993.*

Parágrafo único. O valor, quando reclamado, será pago ao trabalhador acrescido da remuneração prevista no § 2º do art. 13 desta Lei.

* *Parágrafo com redação dada pela Lei nº 8.678, de 13/07/1993.*

Art. 22. O empregador que não realizar os depósitos previstos nesta Lei, no prazo fixado no art. 15, responderá pela incidência da Taxa Referencial - TR sobre a importância correspondente.

* *Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.964, de 10/04/2000.*

§ 1º Sobre o valor dos depósitos, acrescido da TR, incidirão, ainda, juros de mora de 0,5% a.m. (cinco décimos por cento ao mês) ou fração e multa, sujeitando-se, também, às obrigações e sanções previstas no Decreto-Lei nº 368, de 19 de dezembro de 1968.

* § 1º *com redação dada pela Lei nº 9.964, de 10/04/2000.*

§ 2º A incidência da TR de que trata o caput deste artigo será cobrada por dia de atraso, tomando-se por base o índice de atualização das contas vinculadas do FGTS.

* § 2º *com redação dada pela Lei nº 9.964, de 10/04/2000.*

§ 2º-A. A multa referida no § 1º deste artigo será cobrada nas condições que se seguem:

I - 5% (cinco por cento) no mês de vencimento da obrigação;

II - 10% (dez por cento) a partir do mês seguinte ao do vencimento da obrigação.

* § 2º-A *acrescido pela Lei nº 9.964, de 10/04/2000.*

§ 3º Para efeito de levantamento de débito para com o FGTS, o percentual de 8% (oito por cento) incidirá sobre o valor acrescido da TR até a data da respectiva operação.

* § 3º *com redação dada pela Lei nº 9.964, de 10/04/2000.*

***Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001.**

***Vide Medida Provisória nº 2.164-41, de 24 de agosto de 2001.**

***Vide Medida Provisória nº 349, de 22 de janeiro de 2007.**

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.197-43, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Dispõe sobre a adoção de medidas relacionadas com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, altera as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 8.692, de 28 de julho de 1993, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 5º. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.9º

§ 6º Mantida a rentabilidade média de que trata o § 1º, as aplicações em habitação popular poderão contemplar sistemática de desconto, direcionada em função da renda familiar do beneficiário, onde o valor do benefício seja concedido mediante redução no valor das prestações a serem pagas pelo

mutuário ou pagamento de parte da aquisição ou construção de imóvel, dentre outras, a critério do Conselho Curador do FGTS.

§ 7º Os recursos necessários para a consecução da sistemática de desconto serão destacados, anualmente, do orçamento de aplicação de recursos do FGTS, constituindo reserva específica, com contabilização própria." (NR)

"Art. 20."

I - despedida sem justa causa, inclusive a indireta, de culpa recíproca e de força maior;

.....
§ 17. Fica vedada a movimentação da conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V, VI e VII deste artigo, nas operações firmadas, a partir de 25 de junho de 1998, no caso em que o adquirente já seja proprietário ou promitente comprador de imóvel localizado no Município onde resida, bem como no caso em que o adquirente já detenha, em qualquer parte do País, pelo menos um financiamento nas condições do SFH.

§ 18. É indispensável o comparecimento pessoal do titular da conta vinculada para o pagamento da retirada nas hipóteses previstas nos incisos I, II, III, VIII, IX e X deste artigo, salvo em caso de grave moléstia comprovada por perícia médica, quando será paga a procurador especialmente constituído para esse fim." (NR)

"Art. 23."

§ 1º

I - não depositar mensalmente o percentual referente ao FGTS, bem como os valores previstos no art. 18 desta Lei, nos prazos de que trata o § 6º do art. 477 da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT;" (NR)

"Art. 29-A. Quaisquer créditos relativos à correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS serão liquidados mediante lançamento pelo agente operador na respectiva conta do trabalhador.

Art. 29-B. Não será cabível medida liminar em mandado de segurança, no procedimento cautelar ou em quaisquer outras ações de natureza cautelar ou preventiva, nem a tutela antecipada prevista nos arts. 273 e 461 do Código de Processo Civil que impliquem saque ou movimentação da conta vinculada do trabalhador no FGTS." (NR)

Art. 6º. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.197-42, de 27 de julho de 2001.

Art. 7º. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º. Ficam revogados o § 1º do art. 9º e o art. 14 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e o art. 23 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

José Gregori

Pedro Malan

Francisco Dornelles

Martus Tavares

Gilmar Ferreira Mendes

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.164-41, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Altera a Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, para dispor sobre o trabalho a tempo parcial, a suspensão do contrato de trabalho e o programa de qualificação profissional, modifica as Leis nº 4.923, de 23 de dezembro de 1965, 5.889, de 8 de junho de 1973, 6.321, de 14 de abril de 1976, 6.494, de 7 de dezembro de 1977, 7.998, de 11 de janeiro de 1990, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 9.601, de 21 de janeiro de 1998, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

.....
 Art. 9º. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 19-A. É devido o depósito do FGTS na conta vinculada do trabalhador cujo contrato de trabalho seja declarado nulo nas hipóteses previstas no art. 37, § 2º, da Constituição Federal, quando mantido o direito ao salário.

Parágrafo único. O saldo existente em conta vinculada, oriundo de contrato declarado nulo até 28 de julho de 2001, nas condições do caput, que não tenha sido levantado até essa data, será liberado ao trabalhador a partir do mês de agosto de 2002." (NR)

"Art. 20.

.....
 II - extinção total da empresa, fechamento de quaisquer de seus estabelecimentos, filiais ou agências, supressão de parte de suas atividades, declaração de nulidade do contrato de trabalho nas condições do art. 19-A, ou ainda falecimento do empregador individual sempre que qualquer dessas ocorrências implique rescisão de contrato de trabalho, comprovada por declaração escrita da empresa, suprida, quando for o caso, por decisão judicial transitada em julgado;

.....
 XIII - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes for portador do vírus HIV;

XIV - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes estiver em estágio terminal, em razão de doença grave, nos termos do regulamento;

XV - quando o trabalhador tiver idade igual ou superior a setenta anos.
" (NR)

"Art. 29-C. Nas ações entre o FGTS e os titulares de contas vinculadas, bem como naquelas em que figurem os respectivos representantes ou substitutos processuais, não haverá condenação em honorários advocatícios." (NR)

"Art. 29-D. A penhora em dinheiro, na execução fundada em título judicial em que se determine crédito complementar de saldo de conta vinculada do FGTS, será feita mediante depósito de recursos do Fundo em conta vinculada em nome do exeqüente, à disposição do juízo.

Parágrafo único. O valor do depósito só poderá ser movimentado, após liberação judicial, nas hipóteses previstas no art. 20 ou para reversão ao Fundo." (NR)

Art. 10. O caput do art. 2º da Lei nº 9.601, de 21 de janeiro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

.....
 Art. 13. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.164-40, de 27 de junho de 2001.

Art. 14. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Francisco Dornelles

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 349, DE 22 DE JANEIRO DE 2007

Institui o Fundo de Investimento do FGTS - FI-FGTS, altera a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1º Fica criado o Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FI-FGTS caracterizado pela aplicação de recursos do FGTS, destinado a investimentos em empreendimentos dos setores de energia, rodovia, ferrovia, porto e saneamento, de acordo com as diretrizes, critérios e condições que dispuser o Conselho Curador do FGTS.

§ 1º O FI-FGTS terá patrimônio próprio, segregado do patrimônio do FGTS, será disciplinado por instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e seus investimentos não têm a cobertura de risco de crédito estabelecida no § 1º do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 2º A administração e a gestão do FI-FGTS será da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FGTS, cabendo ao Comitê de Investimento - CI, a ser constituído pelo Conselho Curador do FGTS, a aprovação dos investimentos.

§ 3º Na hipótese de extinção do FI-FGTS, o seu patrimônio total será distribuído aos cotistas, na proporção de suas participações, observado o disposto no § 8º do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

Art. 2º Fica autorizada a aplicação de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) do patrimônio líquido do FGTS para integralização de cotas do FI-FGTS.

Parágrafo único. Por proposta da Caixa Econômica Federal e mediante autorização do Conselho Curador do FGTS, o montante autorizado no caput poderá ser elevado para o valor de até oitenta por cento do patrimônio líquido do FGTS registrado em 31 de dezembro de 2006.

Art. 3º A Lei nº 8.036, de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.5º.....

XIII - em relação ao Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FI-FGTS:

a) aprovar a política de investimento do FI-FGTS, por proposta do Comitê de Investimento;

b) decidir sobre o reinvestimento ou distribuição dos resultados positivos aos cotistas do FI-FGTS, em cada exercício;

c) definir a forma de deliberação, de funcionamento e a composição do Comitê de Investimento;

d) estabelecer o valor da remuneração da Caixa Econômica Federal pela administração e gestão do fundo de investimento;

e) definir a exposição máxima de risco dos investimentos do FI-FGTS;

f) estabelecer o limite máximo de participação dos recursos do FI-FGTS por empreendimento, observados os requisitos técnicos aplicáveis;

g) estabelecer o prazo mínimo de resgate das cotas e retorno dos recursos à conta vinculada;

h) aprovar o regulamento do FI-FGTS, elaborado pela Caixa Econômica Federal; e

i) autorizar a integralização de cotas do FI-FGTS pelos trabalhadores, estabelecendo previamente os limites globais e individuais, parâmetros e condições de aplicação e resgate. " (NR)

"Art.20.....

XVII - integralização de cotas do FI-FGTS, respeitado o disposto no art. 5o, inciso XIII, alínea "i", permitida a utilização máxima de dez por cento do saldo existente e disponível na data em que exercer a opção.

§ 8º As aplicações em Fundos Mútuos de Privatização e no FI-FGTS são nominativas, impenhoráveis e, salvo as hipóteses previstas nos incisos I a XI e XIII a XV deste artigo, indisponíveis por seus titulares.

§ 13. A garantia a que alude o § 4º do art. 13 não compreende as aplicações a que se referem os incisos XII e XVII deste artigo.

§ 14. Ficam isentos do imposto de renda:

I - a parcela dos ganhos nos Fundos Mútuos de Privatização até o limite da remuneração das contas vinculadas de que trata o art. 13, no mesmo período; e

II - os ganhos do FI-FGTS.

§ 15. A transferência de recursos da conta do titular no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço em razão da aquisição de ações ou de quotas do FI-FGTS não afetará a base de cálculo da multa rescisória de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 18 desta Lei.

§ 19. A integralização das cotas previstas no inciso XVII deste artigo será realizada por meio de Fundo de Investimento em Cotas - FIC, constituído pela Caixa Econômica Federal especificamente para essa finalidade.

§ 20. Regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários estabelecerá os requisitos para integralização das quotas referidas no § 19, devendo condicionar a possibilidade de integralização pelo menos aos seguintes requisitos:

I - elaboração e entrega de prospecto ao trabalhador; e
 II - declaração, por escrito, individual e específica, pelo trabalhador, de sua ciência quanto aos riscos do investimento que está realizando." (NR)
 Art. 4º Esta Medida Provisória entra em vigor na data da sua publicação.

Brasília, 22 de janeiro de 2007; 186º da Independência e 119º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
 Guido Mantega
 Luiz Marinho

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

** Inciso III com redação dada pela Lei nº 10.932, de 03/08/2004.*

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

** § 1º com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.932, de 03/08/2004.*

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

LEI Nº 10.932, DE 3 DE AGOSTO DE 2004

Altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências".

OPRESIDENTEDAREPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979,

dispondo sobre a reserva de faixa não-edificável referente a dutovias.

Art. 2º O inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

....." (NR)

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

RESOLUÇÃO Nº 17, DE 1989

Aprova o Regimento Interno da
Câmara dos Deputados.

TÍTULO IV DAS PROPOSIÇÕES

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 105. Finda a legislatura, arquivar-se-ão todas as proposições que no seu decurso tenham sido submetidas à deliberação da Câmara e ainda se encontrem em tramitação, bem como as que abram crédito suplementar, com pareceres ou sem eles, salvo as:

I - com pareceres favoráveis de todas as Comissões;

II - já aprovadas em turno único, em primeiro ou segundo turno;

III - que tenham tramitado pelo Senado, ou dele originárias;

IV - de iniciativa popular;

V - de iniciativa de outro Poder ou do Procurador-Geral da República.

Parágrafo único. A proposição poderá ser desarquivada mediante requerimento do Autor, ou Autores, dentro dos primeiros cento e oitenta dias da primeira sessão legislativa ordinária da legislatura subsequente, retomando a tramitação desde o estágio em que se encontrava.

Art. 106. Quando, por extravio ou retenção indevida, não for possível o andamento de qualquer proposição, vencidos os prazos regimentais, a Mesa fará reconstituir o respectivo processo pelos meios ao seu alcance para a tramitação ulterior.

PROJETO DE LEI N.º 846, DE 2007 (Do Sr. Lelo Coimbra)

Altera a Lei nº 6.766, de 1979, que "Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências".

NOVO DESPACHO:

EM RAZÃO DO ARQUIVAMENTO DO PL 449/07, AO QUAL ESTE SE ENCONTRAVA APENSADO, REVEJO O DESPACHO APOSTO AO PL 846/07 PARA DETERMINAR SUA APENSAÇÃO AO PL 20/07. PUBLIQUE-SE.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2007
(Do Sr. Lelo Coimbra)

Altera a Lei nº 6.766, de 1979, que
“dispõe sobre o parcelamento do solo
urbano e dá outras providências”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O *caput* do art. 2º da Lei nº 6.766, de 1979, passa
a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá
ser feito mediante loteamento ou desmembramento, precedido de
implantação da infra-estrutura básica mencionada no § 5º deste
artigo, observadas as disposições desta Lei e as das legislações
estaduais e municipais pertinentes.”

Art. 2º Revogue-se o § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766/1979.

Art. 3º O art. 2º da Lei nº 6.766/1979 passa a vigorar
acrescido do seguinte § 7º:

“Art. 2º.....

§ 7º É vedada a alienação de lotes em projetos
de parcelamento não dotados da infra-estrutura básica mencionada
no § 5º deste artigo. (NR)”

Art. 4º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação
oficial.

JUSTIFICAÇÃO

A urbanização acelerada é um dos mais graves problemas que assolam o Brasil. Enquanto nos países desenvolvidos a passagem das sociedades agrárias para urbanas durou cerca de dois séculos, como consequência da Revolução Industrial, em nosso País esse processo ocorreu em cinquenta anos, concomitantemente à industrialização.

Em 1950, a taxa de urbanização no Brasil era de 36%, passando a 81%, em 2000. Durante esse período, as cidades cresceram aceleradamente em número e tamanho e, por conseguinte, aumentaram os problemas ambientais. A carência de moradias e a especulação imobiliária fizeram proliferar os parcelamentos urbanos sem a necessária infra-estrutura básica de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e escoamento das águas superficiais. O resultado foi a contaminação hídrica, o transbordamento dos rios, o aumento da incidência de doenças e tantos outros problemas que acarretam a redução da qualidade da vida da população.

A Lei nº 6.766/1979 foi um grande avanço na resolução dos problemas urbanos. Entretanto, a lei não contempla um dispositivo explícito que incluía a implantação da infra-estrutura básica como um pré-requisito para a venda de lotes em projetos de parcelamento.

A referida lei define parcelamento como a divisão da gleba em lotes, sendo lote o terreno servido de infra-estrutura básica, entre outras condições. Consideramos, entretanto, ser necessário que a lei expresse formalmente, em suas disposições preliminares, que a implantação de infra-estrutura básica faz parte da execução dos projetos de parcelamento e é um pré-requisito à alienação dos lotes nesses projetos.

Consideramos, ainda, que a infra-estrutura básica mínima a ser implantada deve ser a mesma, qualquer que seja a zona urbana em que o projeto se encontre. Essas exigências justificam-se por questões de saúde pública e ambientais, independentemente da faixa de renda a que o projeto se destina.

Contamos, assim, com o apoio dos nobres pares para a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em de de 2007.

Deputado LELO COIMBRA

2007_2017_Lelo Coimbra_254

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (Vetado.)

** § 3º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

** § 4º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

** § 5º com redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007.*

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

** § 6º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

** Artigo, caput com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 1.092, DE 2007

(Do Sr. Rogerio Lisboa)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-20/2007.

PROJETO DE LEI Nº ,DE 2007
(Do Senhor Deputado **Rogério Lisboa**)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Art. 1º O artigo 4º, V, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido da alínea “t”:

“Art. 4º.....

V -.....

t) demarcação urbanística e legitimação de posse;”

Art. 2º A Seção II, do Capítulo II, da Lei nº 10. 257, de 10 de julho de 2001 passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“Da demarcação urbanística e legitimação de posse

Art. 38-A. Para os fins de regularização fundiária das favelas, mocambos, malocas, palafitas ou loteamentos clandestinos e irregulares, o Poder Público responsável promoverá levantamento da situação da área de terras correspondente, elaborará cadastro dos ocupantes e lavrará auto de demarcação urbanística, que será instruído com os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, contendo sua caracterização, com as medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georeferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como a indicação do número da respectiva matrícula ou transcrição, no Registro de Imóveis, e identificação do proprietário, quando houver;

II – planta de sobreposição da área demarcada em face da área descrita no Registro de Imóveis, quando houver transcrição ou caracterização em matrícula;

III – cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das posses dos antecessores, se for o caso;

IV – declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

V – certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis da sua situação e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 38-B. Para os fins do disposto nesta lei, considera-se:

a) favela, mocambo, maloca ou palafita, o aglomerado de subabitações que ocupe ilegalmente área desprovida, total ou parcialmente, do equipamento urbano público;

b) loteamento irregular ou clandestino aquele cuja titulação definitiva tenha se tornado impossível

Art. 38C. Independente dos requisitos referidos no artigo anterior, o Poder Público, no Plano Diretor ou em lei estadual especial, poderá definir outros procedimentos que entender necessários para a efetiva implementação da política de regularização fundiária.

Art. 38D. A iniciativa da regularização fundiária, nos termos do artigo 38A, é também facultada aos ocupantes da respectiva área, individual ou coletivamente, e ainda:

I – às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis que congreguem os moradores da área objeto da regularização;

II – ao setor privado, na conformidade do estabelecido pela legislação urbanística municipal;

III – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 38E. O auto de demarcação será encaminhado ao Registro de Imóveis da situação do imóvel, devendo o Oficial proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

Art. 38F. Concluída a identificação, o Oficial procederá à notificação pessoal do proprietário da área e, por edital, à dos confrontantes, ocupantes e eventuais interessados para que, querendo, impugnem, no prazo de quinze dias, o registro da demarcação.

§ 1º A notificação será feita por edital se o proprietário não for encontrado nos endereços constantes dos assentamentos do Registro de Imóveis ou naqueles informados pelo Poder Público, ou, ainda, se estiver em lugar incerto e não sabido, certificado este fato pelo oficial encarregado da diligência.

§ 2º O edital conterá um desenho simplificado e a descrição da área objeto da demarcação e será publicado no período de sessenta dias, uma vez na imprensa oficial e duas vezes em um dos jornais de maior circulação local, dele constando o prazo de quinze dias para impugnação.

§ 3º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação será registrada na matrícula correspondente à área objeto da regularização, com a indicação da origem nas matrículas ou transcrições anteriores, quando houver.

§ 4º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, o Oficial abrirá matrícula própria com a caracterização constante da planta e do memorial que instruem o auto de demarcação urbanística.

§ 5º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis cientificará o Poder Público que terá o prazo de quinze dias para se manifestar.

§ 6º Não havendo acordo entre impugnante e Poder Público o Oficial do Registro de Imóveis remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá em trinta dias, mediante a prévia oitiva do órgão do Ministério Público.

§ 7º Julgada procedente a impugnação, os autos serão restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público ou aos requerentes.

§ 8º Julgada improcedente a impugnação, os autos serão encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma dos parágrafos terceiro e quarto deste artigo.

Art. 38G. A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público elaborará plano de regularização fundiária, que, uma vez licenciado pelos órgãos públicos competentes, será registrado no Registro de Imóveis, com a abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver, e para cada uma das parcelas resultantes do plano de regularização fundiária.

Art. 38H. Efetivada a demarcação urbanística, o órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária expedirá os títulos de legitimação de posse em favor dos ocupantes identificados no auto de demarcação.

§ 1º A posse não será legitimada em favor daquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem será outorgada por mais de uma vez ao mesmo beneficiário.

§ 2º O registro do título de legitimação de posse confere ao seu titular direito de propriedade sob condição suspensiva, transmissível *inter vivos* ou *causa mortis*, podendo ser objeto de garantia real, desde que não ultrapasse o prazo de cinco anos.

§ 3º Para efeito de garantia real, a posse legítima da equipara-se ao direito real de aquisição, submetendo-se sua constituição às normas do art. 21 da Lei nº9.514, de 20 de novembro de 1997, no que couber.

§ 4º A certidão do título da posse legitimada constitui prova antecipada para ação de usucapião.

§ 5º Decorridos cinco anos do registro do título de legitimação de posse, o Oficial do Registro de Imóveis promoverá o registro da propriedade em nome do titular da posse legitimada, ou seus sucessores, à vista de requerimento instruído com certidões do Distribuidor Cível Estadual e Federal, das quais não conste a existência de ações em curso cujo objeto sejam a posse ou a propriedade do imóvel.

Art. 38I. As matrículas das áreas destinadas a uso público serão abertas de ofício, devendo nelas ser averbadas as respectivas destinações e, se houver, restrições.

Art. 38J. Os registros da regularização fundiária, do auto de demarcação urbanística e da legitimação de posse, bem como a lavratura de escritura pública e o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social serão realizados independentemente do recolhimento de custas, ficando o pagamento dos emolumentos a cargo do responsável pela regularização fundiária.

§ 1º Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro direito real constituído ou da legitimação de posse e os de lavratura de escritura pública referidos no *caput* deste artigo serão reduzidos em, no mínimo, 20% (vinte por cento) e poderão ser repassados ao beneficiário da regularização fundiária, observada sua capacidade econômica.

§ 2º Para viabilizar a gratuidade dos emolumentos referentes aos atos mencionados no *caput* deste artigo ou negociar sua forma de pagamento, o responsável pela regularização fundiária atuará em conjunto com a Defensoria Pública do Estado.

§ 3º Os registros e a lavratura de escritura pública de que trata o parágrafo primeiro deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive contribuições previdenciárias.

Art. 38K. A averbação das construções residenciais em assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive contribuições previdenciárias.

§ 1º A averbação das construções preexistentes será feita à vista da sua identificação no plano de regularização fundiária ou no título de outorga de direito, dispensadas quaisquer outras exigências.

§ 2º A primeira averbação de imóvel residencial de até setenta metros quadrados de área construída será feita independentemente do pagamento de custas e emolumentos.”

Art. 3º. O artigo 167, inciso I, da Lei 6015, de 1973, passa a vigorar acrescido do item 41:

“Art. 167.
I –
41) da demarcação urbanística e legitimação de posse.”

Art. 4º Esta lei entrará em vigor 30 dias após a sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A legitimação de posse foi instituída no direito brasileiro pela lei imperial nº 601 de 1850, que em seu artigo 5º permitia a legitimação das posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se achassem cultivadas, ou com princípio de cultura, e moradia habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente para fins de reconhecimento da propriedade, presente no texto o elemento social da moradia ou do trabalho.

Esta lei, a par de apresentar objetivos patrióticos de defender o Brasil das invasões estrangeiras, uma vez que a independência tinha sido recente, acabou por amesquinhar o instituto da posse diante da propriedade formal, tendo em vista que a partir da conversão da posse então existente para a propriedade, somente se chegaria à propriedade dos bens de raiz pela venda e compra e sucessão hereditária (art. 1º da Lei de Terras).

Em feliz reflexão, o professor e Procurador do Estado, Miguel Lanzellotti Baldez, afirmou que a adoção da venda e compra como modalidade principal de aquisição e formação da propriedade, além do fato de que a lei de terras consolidou os latifúndios através da medição e demarcação das sesmarias outorgadas e ocupações havidas enquanto vigorava o colonialato, levou a que houvesse uma histórica exclusão do trabalhador à titularidade formal de seus imóveis.

Posteriormente, a legitimação de posses viria novamente positivada para a conversão da posse rural em propriedade, no Estatuto da Terra (art. 97, II, da Lei 4.504/64), mas apenas aplicável aos bens públicos rurais.

Entretanto, nesse momento de absoluta perplexidade e angústia das autoridades públicas, e da própria população, diante de facínoras que impõem medo e terror pela violência, é chegada a hora de atentar para a

questão da regularização dos imóveis que servem de moradia para as famílias carentes, pois essa iniciativa contribui, também, para o combate à violência, posto que, com a legitimação da posse e regulamentação fundiária o Poder Público leva cidadania a locais esquecidos, muitas vezes adotados pela criminalidade.

O momento é extremamente propício, até porque existe compromisso assumido por todas as autoridades públicas, mormente a partir do Ministério das Cidades, de buscar solução razoável para o problema da formalidade da moradia e, posteriormente, para a melhoria da própria habitação.

Todavia, os mecanismos legislativos postos à disposição não são adequados e efetivos na proporção da urgência que o fato social exige. Apenas à título de exemplo, no Estado do Rio de Janeiro, mediante um trabalho articulado do Ministério das Cidades, das Secretarias Municipal e Estadual de Habitação, do Instituto de Terras e Cartografia, Fundação Bento Rubião e da Defensoria Pública, que prestará a assistência jurídica, integral e gratuita que se fizer necessária e, obviamente, contando com a participação do movimento popular organizado em associações e federações representativas dos moradores, se dará início ao processo de regularização fundiária da Rocinha e do Vidigal e um dos mecanismos jurídicos adotados será a usucapião, além de outras duas mil ações de usucapião em outras áreas do Rio de Janeiro.

Acontece que, a usucapião, individual ou coletiva, não tem tido fôlego suficiente para ganhar o jogo da regularização fundiária ante ao seu procedimento judicial medieval e dificuldades cartorárias e jurídicas de toda ordem. Por outro lado, a desapropriação, com a outorga de títulos aos moradores, exige gasto público que seria melhor alocado com equipamentos urbanos e comunitários, que é a etapa final, e extremamente importante, da regularização fundiária.

O renascimento do reconhecimento jurídico da legitimação de posses interessa a todos:

a) Beneficia o morador da comunidade carente, que poderá solicitar a conversão da posse em propriedade, o que lhe proporcionará a estabilidade de um direito definitivo e seguro;

b) Favorece a pessoa que figura no cartório do registro de imóveis como proprietária, pois além de ter à sua disposição todos os meios de defesa, no mais das vezes se interessará por retirar de sua responsabilidade, inclusive, tributária, um bem que não tem mais serventia;

c) Ganha a sociedade em geral, pois a formalização das titularidades é mais um elemento de combate à violência urbana e compromete as autoridades públicas em obras de infra-estrutura básica nos assentamentos humanos socialmente pobres.

Convém ressaltar a constitucionalidade do projeto na medida em que só atingirá ocupações urbanas consolidadas, em sua maioria, com posse secular, além de assegurar ao pretenso proprietário a ampla defesa e o contraditório em todas as fases do procedimento administrativo, sem prejuízo, obviamente, da tutela judicial que pode ser invocada a qualquer tempo.

Por fim, insta acentuar que a iniciativa segue a linha da Lei Federal nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007, em vigor recentemente, e que possibilita a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa, abrindo as portas do País, definitivamente e sem retrocesso, para a dejudicialização dos procedimentos, última das ondas renovatórias do processo civil imaginada por Mauro Capelleti.

Por esses motivos, espera-se que o Congresso Nacional confira ao presente projeto urgência na tramitação para que o Poder Executivo, em todas as suas esferas, envie esforços para proporcionar a milhões de cidadãos brasileiros o sagrado direito à cidade, que além da cidadania conquistada, servirá para ajudar a combater a galopante violência urbana que a todos escandaliza e oprime.

Diante da relevância do tema, contamos com o pleno apoio de nossos ilustres pares para a rápida aprovação da proposta.

Brasília, 16 de maio 2007.

DEPUTADO ROGÉRIO LISBOA
DEM/RJ

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

.....
**CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**Seção I
Dos Instrumentos em Geral**

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção XII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, Institui a Alienação fiduciária de coisa Imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção VII Das Garantias

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevivendo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todo os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.

** Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 11.076, de 30/12/2004*

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências.

.....

TÍTULO V
DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
 - 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
 - 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
 - 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
 - 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
 - 6) das servidões em geral;
 - 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
 - 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
 - 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
 - 10) da enfiteuse;
 - 11) da anticrese;
 - 12) das convenções antenupciais;
 - 13) das cédulas de crédito rural;
 - 14) das cédulas de crédito industrial;
 - 15) dos contratos de penhor rural;
 - 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
 - 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
 - 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
 - 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
 - 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
 - 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
 - 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980).
 - 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
 - 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
 - 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
 - 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
 - 27) do dote;
 - 28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;
- * Item 28 com redação dada pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
 - 30) da permuta;
 - 31) da dação em pagamento;
 - 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
 - 33) da doação entre vivos;

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

** Item 35 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.*

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.

** Item 36 acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

** Item 37 acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

38) (VETADO)

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público." (NR)

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

14) das sentenças de separação judicial de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

** Item 14 acrescentado pela Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980.*

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistia outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

** Item 15 acrescentado pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

** Item 16 acrescentado pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.*

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.

** Item 17 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.*

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

21) da cessão de crédito imobiliário.

** Item 21 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

22. da reserva legal;

** Item 22 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006 .*

23. da servidão ambiental.

** Item 23 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006.*

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

LEI Nº 601, DE 18 DE SETEMBRO DE 1850

Dispõe sobre as terras devolutas do Império

Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmária sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara D. Pedro II, por Graça de Deus e Unanime Acclamação dos Povos, Imperador Constitucional e Defensor Perpetuo do Brasil: Fazemos saber a todos os Nossos Subditos, que a Assembléa Geral Decretou, e Nós queremos a Lei seguinte:

Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.

Exceptuam-se as terras situadas nos limites do Imperio com paizes estrangeiros em uma zona de 10 leguas, as quaes poderão ser concedidas gratuitamente.

Art. 2º Os que se apossarem de terras devolutas ou de alheias, e nellas derribarem mattos ou lhes puzerem fogo, serão obrigados a despejo, com perda de bemfeitorias, e de mais soffrerão a pena de dous a seis mezes do prisão e multa de 100\$, além da satisfação do damno causado. Esta pena, porém, não terá logar nos actos possessorios entre herões confinantes.

Paragrapho unico. Os Juizes de Direito nas correições que fizerem na forma das leis e regulamentos, investigarão se as autoridades a quem compete o conhecimento destes delictos põem todo o cuidado em processal-os o punil-os, e farão effectiva a sua responsabilidade, impondo no caso de simples negligencia a multa de 50\$ a 200\$000.

Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commissio por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commissio, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.

Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com principios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionario, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacificas, adquiridas por occupação primaria, ou havidas do primeiro occupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, comprehenderá, além do terreno aproveitado ou do necessario para pastagem dos animaes que tiver o posseiro, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contiguo, comtanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmária para cultura ou criação, igual ás ultimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.

§ 2º As posses em circumstancias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em commissio ou revalidadas por esta Lei, só darão direito á indemnização pelas bemfeitorias.

Exceptua-se desta regra o caso do verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hypotheses: 1ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em julgado entre os

sesmeiros ou concessionários e os posseiros; 2ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco annos; 3ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por 10 annos.

§ 3º Dada a excepção do paragrapho antecedente, os posseiros gozarão do favor que lhes assegura o § 1º, competindo ao respectivo sesmeiro ou concessionário ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos posseiros, ou considerar-se também posseiro para entrar em rateio igual com elles.

§ 4º Os campos de uso commum dos moradores de uma ou mais freguezias, municipios ou comarcas serão conservados em toda a extensão de suas divisas, e continuarão a prestar o mesmo uso, conforme a pratica actual, emquanto por Lei não se dispuzer o contrario.

Art. 6º Não se haverá por principio do cultura para a revalidação das sesmarias ou outras concessões do Governo, nem para a legitimação de qualquer posse, os simples roçados, derribadas ou queimas de mattos ou campos, levantamentos de ranchos e outros actos de semelhante natureza, não sendo acompanhados da cultura effectiva e morada habitual exigidas no artigo antecedente.

LEI Nº 4.504, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.

TÍTULO III

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

CAPÍTULO IV

DO USO OU DA POSSE TEMPORÁRIA DA TERRA

Seção IV

Dos Ocupantes de Terras Públicas Federais

Art. 97. Quanto aos legítimos possuidores de terras devolutas federais, observar-se-á o seguinte:

I - o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária promoverá a discriminação das áreas ocupadas por posseiros, para a progressiva regularização de suas condições de uso e posse da terra, providenciando, nos casos e condições previstos nesta Lei, a emissão dos títulos de domínio.

II - todo o trabalhador agrícola que, à data da presente Lei, tiver ocupado, por um ano, terras devolutas, terá preferência para adquirir um lote da dimensão do módulo de propriedade rural, que for estabelecido para a região, obedecidas as prescrições da lei.

Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por 10 (dez) anos ininterruptos, sem opposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

LEI Nº 11.441, DE 4 DE JANEIRO DE 2007

Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os arts. 982 e 983 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 982.** Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

Parágrafo único. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.” (NR)

“Art. 983. O processo de inventário e partilha deve ser aberto dentro de 60 (sessenta) dias a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subsequentes, podendo o juiz prorrogar tais prazos, de ofício ou a requerimento de parte.

Parágrafo único. (Revogado).” (NR)

Art. 2º O [art. 1.031 da Lei nº 5.869, de 1973 – Código de Processo Civil](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.031. A partilha amigável, celebrada entre partes capazes, nos termos do art. 2.015 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, será homologada de plano pelo juiz, mediante a prova da quitação dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, com observância dos arts. 1.032 a 1.035 desta Lei.

.....” (NR)

.....

**COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO
PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO
ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO
PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)**

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(Aposos: PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02, PL 7.363/02, PL 550/03,
PL 754/03, PL 1.001/03, PL 2.454/03, PL 2.699/03, PL 3.403/04, PL 5.760/05, PL 6.020/05,
PL 20/07, PL 31/07, PL 289/07, PL 449/07, PL 455/07, PL 846/07 e PL 1.092/07)

*Inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766,
de 19 de dezembro de 1979, numerando-se
como parágrafo 1º o atual parágrafo único.*

Autor: Deputado **BISPO WANDERVAL**
Relator: Deputado **RENATO AMARY**

I - Relatório

O projeto de lei que encabeça este processo traz alteração pontual à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano, acrescentando um dispositivo (§ 2º do art. 41) para dispor que, em caso de regularização de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado até 31 de dezembro de 1999, o registro se fará com a apresentação dos documentos previstos pelo art. 18 da referida norma legal, dispensando-se a aprovação por órgãos da esfera metropolitana.

Tendo em vista a necessidade de dar ao parcelamento do solo para fins urbanos um tratamento abrangente e a existência de outras proposições em trâmite na Casa propondo alterações na mesma lei, optou-se, desde o início, por analisar a matéria de forma conjunta.

Atualmente, à proposição principal encontram-se apensadas 20 outras, a saber:

1. **PL 5.499/01**, do Sr. José Carlos Coutinho, que determina a aquisição de propriedade em caso de loteamento irregular, desde que o lote tenha até 200 metros quadrados e esteja sendo ocupado para fins de moradia por mais de cinco anos;
2. **PL 5.894/01**, do Sr. Dr. Hélio, que regula a criação de loteamentos fechados, em caso de empreendimentos existentes na data de vigência da lei que vier a originar-se da proposta;
3. **PL 6.180/02**, do Sr. José Carlos Coutinho, que dispõe sobre instrumentos de política urbana, nos termos do § 4º do art. 182 da Constituição Federal;
4. **PL 6.220/02**, do Sr. João Eduardo Dado, que altera a Lei nº 6.766, de 1979, no que concerne ao prazo para aprovação de projetos e aceitação de obras pelo Poder Público;
5. **PL 7.363/02**, do Sr. José Carlos Coutinho, que dispõe sobre instrumentos de política urbana, com o intuito de combater a especulação imobiliária urbana;
6. **PL 550/03**, do Sr. José Roberto Arruda, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal e altera dispositivos da Lei nº 6.766, de 1979, de forma a prever que os parcelamentos do solo no Distrito Federal sejam de iniciativa exclusiva do Poder Público;
7. **PL 754/03**, do Sr. Devanir Ribeiro, que altera a Lei nº 6.766, de 1979, para definir a infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais de interesse social;
8. **PL 1.001/03**, do Sr. Eduardo Paes, que altera a Lei nº 6.766, de 1979, prevendo a possibilidade dos proprietários de lotes fixarem o rateio das despesas decorrentes de serviços de interesse coletivo;
9. **PL 2.454/03**, do Sr. Rogério Silva, que dispõe sobre os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio (alterando a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata dos condomínios em edificações);
10. **PL 2.699/03**, do Sr. Dr. Rosinha, que altera a Lei nº 6.766, de 1979, prevendo percentual mínimo de áreas verdes nos loteamentos;
11. **PL 3.403/04**, do Sr. Carlos Nader, que modifica a redação do § 4º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para dispor que o atendimento das necessidades habitacionais da população de baixa renda será prioridade quando da utilização de terreno desapropriado por aproveitamento inadequado;
12. **PL 5.760/05**, da Sra. Laura Carneiro, que pretende alterar a redação do § 4º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 2001, de forma a conferir prioridade no atendimento da população de baixa renda quando do aproveitamento de imóvel que tenha sido objeto de desapropriação com pagamento em títulos;

13. **PL 6.020/05**, do Sr. João Mendes de Jesus, com o mesmo escopo do PL 3.403/04 e do PL 5.760/05, supracitados;
14. **PL 20/07**, do Sr. Fernando Chucre, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, tratando a matéria de modo bastante abrangente, baseado no substitutivo apresentado, no final de 2006, pelo ex-Deputado Barbosa Neto, na comissão especial que então analisava o tema;
15. **PL 31/07**, do Sr. Zezéu Ribeiro, assim como o anterior, dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, tendo como base o mesmo substitutivo apresentado na comissão especial, em 2006, pelo então relator, ex-Deputado Barbosa Neto;
16. **PL 289/07**, do Sr. João Dado, que pretende alterar a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no que se refere à manifestação do poder público sobre o projeto e as obras a cargo do empreendedor;
17. **PL 449/07**, do Sr. Devanir Ribeiro, que estabelece requisitos quanto à infraestrutura mínima para as zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social;
18. **PL 455/07**, do Sr. Antônio Carlos Mendes Thame, que dispõe sobre isenção de taxas ou emolumentos cartorários no registro da usucapião de imóvel urbano;
19. **PL 846/07**, do Sr. Lelo Coimbra, que impõe a implantação de infra-estrutura básica como condição para o parcelamento de solo urbano e proíbe a venda de lotes sem o cumprimento desta exigência;
20. **PL 1.092/07**, do Sr. Rogério Lisboa, que altera o Estatuto da Cidade e a Lei de Registros Públicos, para estabelecer critérios para regularização fundiária de favelas, mocambos, malocas, palafitas e loteamentos irregulares.

Este processo começou a tramitar em 2002, quando esteve sob a relatoria do Deputado João Sampaio, na então Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI), atual Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). Durante os anos de 2003 e 2004, assumiu a relatoria o Deputado Dr. Evilásio, que chegou a apresentar parecer com substitutivo, o qual não chegou a ser submetido a voto. Esse texto serviu de base para a continuidade dos trabalhos, em 2005, sob a relatoria do Deputado Barbosa Neto, que logrou aprovar a matéria, na forma de um outro substitutivo. Em todas as etapas, a CDU realizou inúmeras discussões, com a presença de todos os setores interessados.

Enviado à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), sob a relatoria do Deputado José Eduardo Cardozo, o texto aprovado na CDU voltou a ser discutido em reuniões técnicas, com vistas ao seu

aperfeiçoamento. Entretanto, a partir do deferimento, pela Mesa Diretora, de requerimento que solicitava a inclusão das Comissões de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMDAS) e de Defesa do Consumidor (CDC) entre as comissões de mérito encarregadas de analisar a matéria, houve a criação de Comissão Especial, nos termos do art. 34 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD). Em decorrência, o trabalho na CCJC foi interrompido, tornando-se sem efeito o substitutivo aprovado na CDU e as emendas a ele oferecidas.

Aberto o prazo regimental na Comissão Especial que funcionou durante o ano de 2006, foram apresentadas 77 emendas, dirigidas ao projeto principal, as quais se encontram descritas no quadro anexo a este parecer. O então relator, Deputado Barbosa Neto, utilizou-se dessas emendas formais, bem como de uma série de outras contribuições informais encaminhadas por entidades da sociedade civil e autoridades governamentais, para produzir um novo texto, que foi formalizado ao final de 2006, mas não chegou a ser apreciado.

Com o término da legislatura, o processo foi arquivado, consoante o art. 105 do RICD. No início desta legislatura, os Deputados Fernando Chucre e Zezéu Ribeiro decidiram apresentar proposições (PL 20/07 e PL 31/07, respectivamente) com base no trabalho desenvolvido até aquele momento, para evitar que se perdesse o conteúdo das discussões levadas a cabo pelo Parlamento e por todos os setores interessados no tema. Em virtude do desarquivamento do PL 3.057, de 2000, essas proposições foram a ele apensadas, juntamente com as demais acima relatadas.

No início dos trabalhos desta Comissão Especial, presidida pela Deputada Maria do Carmo Lara, decidimos pela realização de duas reuniões de audiência pública, visando a promover uma nova rodada de debates sobre a matéria. Isso porque vários de seus membros são parlamentares de primeira legislatura, que reclamavam essa oportunidade para melhor conhecer os temas a serem analisados. Na sequência, faremos um breve resumo de cada uma dessas reuniões:

- **Reunião de audiência pública realizada em 27 de junho de 2007**, com a presença do Sr. Celso Santos, Diretor de Assuntos Fundiários do Ministério das Cidades, do Sr. Mário José Gisi, Subprocurador-Geral do Ministério Público Federal (MPF), do Sr. Nelson Saule, Representante do Fórum Nacional de Reforma Urbana, do Sr. Caio Portugal, Vice-Presidente do SECOVI, e do Sr. Marcos Bandini, Gerente de Projetos da Secretaria de Recursos Hídricos e Ambiente Urbano do Ministério do Meio Ambiente (MMA). Também esteve presente, como convidado especial, o Sr. Antônio Herman Benjamin, na qualidade de Presidente da Comissão Legislativa Especial da Associação Nacional dos Juizes Federais (AJUFE).

Foram debatidos nesse evento os pontos considerados mais relevantes para a tomada de decisão sobre o conteúdo da futura lei. Foram

trazidas à discussão diferentes demandas acerca da questão ambiental, como os limites e o uso admissível das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e o processo de licenciamento ambiental dos parcelamentos do solo para fins urbanos e da regularização fundiária urbana. Além disso, foram examinados aspectos registrários e contratuais, como a gratuidade de determinados registros vinculados à regularização fundiária urbana e a restituição dos valores pagos pelo adquirente do imóvel nas rescisões contratuais. Por fim, foi debatida a nova modalidade de parcelamento proposta, o condomínio urbanístico, e sua relação com o loteamento fechado.

- **Reunião de audiência pública realizada em 4 de julho de 2007**, com a presença da Sra. Juliana Pereira da Silva, Diretora substituta do Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor do Ministério da Justiça, da Professora Raquel Rolnik, da PUC/Campinas, do Sr. Paulo Simão, Presidente da Câmara da Indústria da Construção Civil (CBIC), da Sra. Patrícia Ferraz, do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), e do Sr. José Augusto Viana Neto, do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI). Também esteve presente, na qualidade de convidado especial, o Sr. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, Promotor de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo.

Nesse segundo evento, foram retomados temas presentes na audiência pública anterior, como a conveniência ou não de se manterem os loteamentos fechados como uma modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, a gratuidade de certos atos registrais e as Áreas de Preservação Permanente (APPs) inseridas no perímetro urbano. Outro tema discutido foi a importância da regularização fundiária urbana, do ponto de vista tanto urbanístico quanto de alcance social.

Como o processo, nesta legislatura, está sujeito à apreciação do Plenário, não foi aberto prazo para emendas às proposições, nesta Comissão Especial.

É o nosso relatório.

II – Voto do Relator

Da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa

O parcelamento do solo para fins urbanos, cujas normas gerais em nível federal estão consubstanciadas na Lei nº 6.766, de 1979, é uma das matérias inseridas na esfera do direito urbanístico. A Constituição Federal, em seu art. 24, inciso I, coloca esse ramo do direito no âmbito da competência legislativa concorrente da União, Estados e Distrito Federal. Assim, a proposta de construção de uma nova lei ampla sobre o tema, em princípio, coaduna-se com os preceitos de nossa Carta Política.

Passa-se a comentar, a seguir, cada uma das proposições em exame quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

O **PL 3.057/00**, o **PL 5.894/01**, o **PL 754/03**, o **PL 2.454/03**, o **PL 2.699/03**, o **PL 20/07**, o **PL 31/07**, o **PL 449/07**, o **PL 455/07**, o **PL 846/07** e o **PL 1.092/07** obedecem às normas constitucionais concernentes à competência legislativa (art. 24, I, da CF), atribuição do Congresso Nacional, com posterior pronunciamento do Presidente da República (art. 48, da CF), e legitimidade da iniciativa concorrente (art. 61, *caput*, da CF). Não se apresentam problemas de juridicidade e a técnica legislativa não merece maiores reparos.

O **PL 6.180/02**, o **PL 7.363/02**, o **PL 3.403/04**, o **PL 5.760/05** e o **PL 6.020/05** também tratam de matéria inserida no campo do direito urbanístico, sujeitando-se à competência legislativa concorrente (art. 24, I, da CF). Estão observados os requisitos relativos à atribuição do Congresso Nacional, com posterior pronunciamento do Presidente da República (art. 48, da CF), e de legitimidade da iniciativa concorrente (art. 61, *caput*, da CF). As proposições não apresentam problemas relevantes no que se refere à juridicidade ou à técnica legislativa. Não obstante, trazem propostas relacionadas à aplicação dos instrumentos previstos pelo § 4º do art. 182 de nossa Magna Carta, hoje regulados pelo Estatuto da Cidade.

O **PL 5.499/01** dispõe sobre usucapião, mesmo sem fazer referência expressa a esse instituto jurídico, matéria incluída na esfera da competência legislativa privativa da União (art. 22, I, da CF) e no campo das atribuições do Congresso Nacional, com posterior pronunciamento do Presidente da República (art. 48, da CF). Também não há reparos a fazer quanto à legitimidade da iniciativa concorrente (art. 61, *caput*, da CF). O seu conteúdo, no entanto, colide com o disposto no art. 183 de nossa Carta Política, que determina os requisitos do usucapião especial para fins de moradia, atualmente disciplinado pela Lei nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade). A proposição, portanto, incorre em vício de constitucionalidade e juridicidade. A técnica legislativa não apresenta problemas relevantes.

O **PL 6.220/02** e o **PL 289/07** prevêm, respectivamente, a aprovação tácita dos projetos de parcelamento após o transcurso do prazo fixado para a manifestação do Poder Público e a renovação automática desse prazo, bem como a garantia de indenização por danos derivados da omissão ou retardo do Poder Público na análise do projeto. Eles obedecem às normas constitucionais cujo exame é requerido: competência legislativa (art. 24, I, da CF); atribuição do Congresso Nacional, com posterior pronunciamento do Presidente da República (art. 48, da CF); e legitimidade da iniciativa concorrente (art. 61, *caput*, da CF). Apresentam, no entanto, conflito com a autonomia dos entes da Federação (art. 18, *caput*, da CF) no que se refere à aprovação tácita dos projetos e à renovação do prazo, matéria de lei municipal.

Além disso, não cabe às normas sobre parcelamento estabelecer garantia de indenização, que são fixadas, caso a caso, com base na lei civil. Assim, estão presentes vícios de constitucionalidade e juridicidade, os quais não podem ser solucionados por emenda sem deturpar a intenção original das proposições.

O **PL 550/03** também apresenta conflitos com as normas constitucionais. Embora disponha sobre o tema do parcelamento do solo para fins urbanos, abarcado pela competência legislativa concorrente (art. 24, I, da CF), seu conteúdo extrapola os limites de uma norma geral e invade a autonomia dos entes da Federação (art. 18, *caput*, da CF). Não cabe a uma lei federal estabelecer norma válida apenas para o Distrito Federal. Ademais, proibir o setor privado de promover parcelamento urbano no Distrito Federal confronta o princípio da livre iniciativa das atividades econômicas (art. 170, *caput*, da CF). Dessa forma, o projeto de lei tem problemas insanáveis de constitucionalidade e juridicidade. A técnica legislativa não apresenta problemas relevantes.

O **PL 1.001/03**, por sua vez, prevê a possibilidade de a maioria dos moradores de um determinado loteamento estabelecerem, por convenção, que passarão a custear serviços de conservação, limpeza e segurança dos logradouros públicos. Dessa forma, contém problemas sérios de constitucionalidade e juridicidade, colidindo diretamente com a determinação da responsabilidade do Poder Público pela prestação dos serviços públicos (art. 175, *caput*, da CF). Além disso, cria-se uma norma que se afasta do tema parcelamento do solo para fins urbanos e, portanto, do campo do direito urbanístico e da competência legislativa concorrente. A técnica legislativa não merece reparos.

Da adequação financeira ou orçamentária

As questões relativas ao “*Parcelamento do Solo para Fins Urbanos*” e à “*Regularização Fundiária Sustentável de Áreas Urbanas*” abrangem várias dimensões nos campos da programação e atuação do setor público, sobretudo por suas implicações na ordenação urbana, no melhor aproveitamento da infra-estrutura básica e complementar já instalada nas cidades (com redução nos custos de implantação e manutenção dos sistemas), na formalização da titularidade sobre a propriedade urbana, na preservação do meio ambiente, na defesa dos direitos do consumidor, na ampliação do acesso à moradia e na elevação dos padrões de qualidade de vida da população. Assim, não é sem razão que o Plano Plurianual (PPA) vigente – aprovado pela Lei nº 10.933, de 11/08/2004, reformulado pelas Leis nº 11.044, de 24/12/2004, e nº 11.450, de 07/01/2007, em termos genéricos, e por várias outras leis (nºs 11.043, 11.045, 11.064/11.068, 11.070/11.071 e 11.099, entre outras) em relação a programas específicos –, dedicou especial atenção à matéria, como evidenciam as referências contidas nos desafios, diretrizes e programas expressos no PPA 2004-2007, ou seja:

Desafio 6 (do Megaobjetivo 1 – *Inclusão social e redução das desigualdades*): *“Implementar o processo de reforma urbana, melhorar as condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade urbana, com ênfase na qualidade de vida e no meio-ambiente.”*

Diretrizes:

“1. Garantia do uso e da ocupação ordenada dos espaços urbanos, com sustentabilidade social, econômica e ambiental;

2. Aprimoramento dos instrumentos de política urbana em nível nacional, estadual e municipal, de modo a garantir a função social do solo urbano;

4. Aperfeiçoamento do processo de regularização fundiária e de ordenamento territorial, e democratização do acesso à terra urbanizada;

5. Produção habitacional e urbanização de qualidade para o atendimento a populações de baixa renda em condições de financiamento adequadas;

14. Prevenção de acidentes ambientais e da ocupação de áreas urbanas de risco;

17. Promoção da celeridade à concessão de título de propriedade de terra às populações urbanas e rurais carentes;”

Tais “Diretrizes” se acham detalhadas por intermédio de vários programas, dentre os quais cumpre destacar os relativos à “Urbanização, regularização fundiária e integração de assentamentos precários” (1128), ao “Fortalecimento da gestão urbana” (1136), e à “Gestão da política de desenvolvimento urbano” (0310).

Como se pode notar, as matérias objeto das proposições em análise merecem particular atenção no contexto de um dos três **MEGAOBJETIVOS** que estruturam os **DESAFIOS e DIRETRIZES** articulados para delinear a “*Estratégia de Desenvolvimento de Longo Prazo*” fixada pela Lei do Plano Plurianual. Além disso, o seu substrato se acha presente numa série de outras diretrizes, vinculadas a outros desafios, como, por exemplo: No desafio 19 – “*Melhorar a gestão e a qualidade ambiental e promover a conservação e o uso sustentável dos recursos ambientais, com ênfase na promoção da educação ambiental*” – as diretrizes nºs: 6 “*promoção e apoio a iniciativas de gestão ambiental das comunidades locais*”; e 14 “*promoção da recuperação de áreas e ecossistemas degradados*”.

Assim, fica evidenciado que o PPA oferece ampla cobertura às iniciativas orientadas para a ordenação do parcelamento do solo urbano e para a regularização fundiária nas cidades, sobretudo com vistas a promover a ordenação urbana, proteger os interesses dos cidadãos e a preservar o meio ambiente, na medida em que articula objetivos bastante amplos para os

programas 1128 e 1136, quais sejam os de: “*melhorar as condições de habitabilidade de assentamentos urbanos precários, reduzir riscos mediante sua urbanização e regularização fundiária, integrando-os ao tecido urbano das cidades*”, no caso do primeiro (“*Urbanização, regularização fundiária e integração de assentamentos precários*”); e “*fortalecer a capacidade técnica e institucional dos municípios nas áreas de planejamento, serviços urbanos e gestão territorial*”, no caso do segundo (“*Fortalecimento da gestão urbana*”).

No que se refere à adequação das proposições em relação à Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO), o Anexo de Metas e Prioridades da LDO/2007 (Lei nº 11.439/06) ressalta, dentre os programas apontados no item precedente, apenas os programas 0310 – “*Gestão da política de desenvolvimento urbano*”, 1128 – “*Urbanização, regularização fundiária e integração de assentamentos precários*”, 6001/6002 – “*Apoio ao desenvolvimento urbano de municípios de pequeno, médio e grande porte*”, e 9991 – “*Habitação de interesse social*”. Contudo, isso não representa restrição maior, visto que o art. 4º da LDO estabelece que a enumeração contida no anexo representa uma indicação de precedência para fins de alocação na LOA/2007 e na sua execução, mas que ela não constitui limite à despesa. Neste caso, o que importa, de fato, é que os programas estejam previstos no PPA com amplitude de objetivo que permita sua implementação por ações compatíveis. Isso pelo fato de que as ações (projetos, atividades e operações especiais), desde que coerentes com os macroobjetivos e programas constantes do PPA, podem ser incluídas, alteradas ou excluídas por intermédio da lei orçamentária ou de créditos adicionais abertos no decorrer da execução, sendo apenas alguns casos dependentes de leis específicas.

Portanto, a LDO vigente oferece cobertura legal relativamente ampla para a definição de ações que equacionem questões relativas ao parcelamento do solo e à regularização fundiária de áreas urbanas. Não obstante, isso deve ser feito em consonância com as suas disposições normativas, em especial, as do seu art. 101, que impõe estrita observância às exigências fixadas pela Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101, de 2000) para a concessão de benefícios tributários, ou seja:

“Art. 101. O projeto de lei ou medida provisória que conceda ou amplie incentivo ou benefício de natureza tributária só será aprovado ou editada se atendidas as exigências do art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 2000.

§ 1º Aplica-se à lei ou medida provisória que conceda ou amplie ... as mesmas exigências referidas no caput deste artigo ...

§ 2º Os projetos de lei aprovados ... no exercício de 2007, que concedam renúncia de receitas da União ou vinculem receitas a despesas, órgãos ou fundos, deverão conter termo final de vigência de no máximo cinco anos.”

A norma da Lei de Responsabilidade Fiscal que se acha indicada no citado artigo (art. 14) da LDO estabelece:

“Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I – demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II – estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.”

Na Lei Orçamentária Anual (LOA) vigente (Lei nº 11.451, de 2007) a programação relativa à área de urbanismo acha-se concentrada no Ministério das Cidades, exceto quanto às obras de macrodrenagem, típicas do Ministério da Integração Nacional, e às de preservação do meio ambiente, a cargo do Ministério respectivo. No Ministério das Cidades – não consideradas as ações relativas à construção e melhorias de habitações populares, saneamento e infra-estrutura urbana, bem como as custeadas com empréstimos internacionais – existem alocações expressivas (superiores a R\$ 3,0 milhões) para as ações de:

a) Apoio à política nacional de desenvolvimento urbano	R\$ 27,8 milhões
b) Apoio a projetos de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais em áreas urbanas (papel passado)	R\$ 17,4 milhões
c) Apoio à implementação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e à elaboração de Planos Diretores	R\$ 7,4 milhões

Importa destacar que no processo de elaboração da LOA/2007 não foram estimadas perdas de receitas pela concessão de benefícios

tributários em programas, ações ou outras iniciativas da administração pública federal relacionados com o parcelamento do solo ou com ações de regularização fundiária, seja relativamente a tributos ou a contribuições. Tal fato é relevante em vista do que dispõe o art. 101 da LDO/2007.

Porém, a existência de ampla cobertura no PPA e LDO, no que se refere ao aspecto programático, não dispensa a avaliação de cada uma das várias proposições em análise (Projeto de Lei nº 3.057/2000, seus vários apensados e emendas pertinentes) quanto à sua compatibilidade e adequação orçamentária e financeira “*in concreto*”, ou seja, caso a caso, em relação a quatro vertentes: plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias, lei orçamentária anual e lei de responsabilidade fiscal, o que é realizado nos parágrafos que se seguem.

A análise do conjunto de projetos e emendas sob a apreciação da Comissão Especial colocou em evidência que muitas dessas proposições não apresentam problemas de compatibilidade e/ou adequação orçamentária e financeira, por não envolverem criação ou elevação de despesas ou redução nas receitas públicas, tratando, essencialmente, de normas relativas à simplificação de procedimentos, ao estímulo ao melhor aproveitamento de lotes urbanos e à ordenação das ações de entes do setor privado que atuam no setor imobiliário. Enquadram-se nessa situação os PLs nºs 3.057/00, 5.499/01, 5.894/01, 6.180/02, 6.220/02, 7.363/02, 550/03, 1.001/03, 2.454/03, 2.699/03, 3.403/04, 5.760/05, 6.020/05, 289/07, 846/07 e 1.092/07; e as Emendas nºs 1, 3, 10 a 15, 17 a 19, 21 a 29, 31 a 66, 68, 70, 71, 73, 75 a 77, apresentadas durante a apreciação da matéria pela Comissão Especial instituída em 2006.

Porém, doze dos PLs e emendas, ou seja, PLs nºs 754/2003, 449/2007, 455/2007, 20/2007 e 31/2007; e emendas nºs 16, 20, 30, 67, 69, 72 e 74, formalizadas no âmbito da Comissão Especial instituída em 2006, apresentam problemas de adequação orçamentária e financeira de diferentes magnitudes. Tais inadequações ao PPA, à LDO e/ou lei orçamentária anual (e leis conexas, sobretudo à LRF), implicam terminação dessas proposições por inadequação orçamentária e financeira, nos termos do que estabelecem os arts. 54 e 34, § 2º do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, ressalvada a adoção de medidas saneadoras como as que se acham articuladas no texto do Substitutivo que ora submetemos à Comissão Especial ou que se promova a supressão dos dispositivos com problemas.

Em termos específicos, são as seguintes as inadequações orçamentárias e financeiras identificadas nas proposições sob a apreciação da Comissão Especial:

- **Projetos de Lei nºs 754, de 2003, 449, de 2007, e Emenda nº 16**

Esses dois PLs ampliam as componentes mínimas da infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS), em relação às exigências das leis vigentes, de modo a

incluir “iluminação pública” (típica da infra-estrutura complementar) e “rede de esgotos sanitários” (de custo elevado), sem definir quem arcará com os seus custos. Fato similar ocorre com a Emenda nº 16 (Comissão Especial de 2006), que inclui também a “pavimentação” como parte da infra-estrutura básica. Uma vez que parte dos empreendimentos relativos às ZHIS são executados pelas Prefeituras Municipais (76% das quais de Municípios com menos de 20.000 habitantes), a proposta, geradora de custos adicionais para o empreendedor, pode inviabilizar muitos desses empreendimentos, relevantes tanto pelo seu cunho social quanto pelo seu valor urbanístico.

Os gastos adicionais com essa medida não têm cobertura nos instrumentos legais da União, por não existir, no PPA, na LDO ou na LOA, programação por meio da qual a Administração Federal possa minimizar os custos que serão impostos aos Municípios que estejam implantando projetos dessa natureza. Por outro lado, na medida em que a ampliação da infra-estrutura exigível gera custos adicionais para os empreendedores privados que estejam executando projetos dessa natureza, isso pode ensejar pleitos de reparação perante os Tribunais tendo, como consequência, a geração de despesas indeterminadas para o Erário Municipal.

Note-se que segundo o art. 15 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101, de 2000), “*Serão consideradas não autorizadas, irregulares e lesivas ao patrimônio público a geração de despesa ou assunção de obrigação que não atendam o disposto nos arts. 16 e 17*”. Com relação a esses, o art. 16 estabelece: “*A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento de despesa será acompanhada de: I – estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes*”.

- **Projeto de Lei nº 455/07 e nas Emendas nºs 20, 30, 72 e 74 na Comissão Especial**

O PL nº 455, de 2007, pela nova redação que dá ao § 6º do art. 10 da Lei nº 10.257/01, bem como as emendas nºs 20, 30, 72 e 74 na Comissão Especial, propõem, entre outras coisas, isenção do pagamento de taxas e emolumentos cartorários em várias situações de registro de imóveis nos Cartórios (ampliando a âmbito de aplicação das normas instituídas pela Lei nº 11.481/07, em especial seu art. 12, sem observar as exigências da LDO e da LRF), bem como, em algumas dessas proposições, a instituição de compensações aos prestadores dos serviços mediante abatimentos nos recolhimentos devidos ao Imposto sobre a Renda.

Sendo a remuneração dos atos notariais e registrais de natureza tributária tipificada como “taxa de serviço”, o seu produto é transferido ao respectivo prestador como “remuneração de serviço público prestado em caráter privado”, de modo a cobrir os seus custos e tornar a atividade economicamente atrativa. Assim, as situações de isenção devem ficar restritas aos casos de evidente interesse social, a fim de não gravar o prestador dos

serviços com encargos de tal monta que ensejem reparação, onerando, posteriormente, as finanças municipais com despesas não previstas, sem novas fontes de recursos para a sua cobertura, caracterizando uma forma disfarçada de burla às normas da LRF que exigem prévia estimativa de custos dessa natureza.

Quanto às proposições que articulam compensações em favor dos prestadores de serviços ou meios de evasão fiscal (como a não exigência da comprovação do pagamento de tributos ou contribuições), cabe observar:

- a) que as primeiras, por tratarem de matéria tributária, devem se subordinar às normas da Constituição, devendo ser consideradas no âmbito da legislação específica;
- b) que todas elas, tendo o caráter de benefício fiscal, precisam cumprir as exigências da LRF (art. 14), sendo acompanhadas de estimativas do seu impacto orçamentário e financeiro no primeiro ano de vigência da medida e nos dois subseqüentes.

Como se pode observar, pela análise do texto das citadas proposições, tais não atendem a estes imperativos legais:

- **Projeto de Lei nº 20, de 2007, e Projeto de Lei nº 31, de 2007**

Essas duas abrangentes proposições (ambas com mais de 154 artigos) possuem grande semelhança entre si, variando apenas em razão de alguns ajustes promovidos por seus autores. No que se refere aos aspectos de admissibilidade orçamentária e financeira, apresentam problemas assemelhados, ressalvadas algumas variações na numeração dos dispositivos ou na amplitude das normas. Os problemas percebidos que requerem ajustes para sanear as inadequações são os seguintes:

1. **No art. 22 (caput e § 3º) dos PLs nºs 20/07 e 31/07**, o problema está no fato de fixar responsabilidades ilimitadas para o Poder Público (sobretudo para o Municipal), sem quaisquer ressalvas quanto à qualidade e adequação dos equipamentos urbanos instalados pelo empreendedor, quanto à efetiva ocupação de parcela expressiva do parcelamento e quanto às efetivas disponibilidades orçamentárias. Além disso, a redação dada ao seu § 3º (que caracteriza certas ações como sendo “*responsabilidade do Poder Público*”) enseja que tais possam ser “exigidas” junto ao Poder Judiciário, desencadeando uma sucessão de ações contra o Erário. Note-se que não há no texto quaisquer condicionantes orçamentárias – algo como “*no limite das autorizações orçamentárias*” – às “responsabilidades” de manter e operar a infra-estrutura básica e complementar e de disponibilizar as redes externas “*com pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura*”. Assim, caso os empreendimentos demorem a se consolidar, sobretudo aqueles situados na periferia das cidades, isso pode representar custo astronômico para os

Municípios, inclusive pela ação criminosa de marginais ou de vândalos sobre as redes instaladas.

2. **No art. 55 nos PLs nºs 20/07 e 31/07**, o problema está no fato de sua redação atribuir um tipo de co-responsabilidade ao Município, pois na medida em que as *“áreas destinadas a uso público constantes do projeto”* passem a *“integrar o domínio do Município”, “independentemente de qualquer formalidade”*, o Poder Público se torna responsável por esses espaços, podendo ser chamado a responder por erros, omissões ou deficiências do empreendedor. Assim, é imperativo que se fixem limites a essa responsabilidade a fim de proteger o Erário de encargos que excedam a sua capacidade financeira ou impeçam a Administração de pautar-se pelos limites fixados pela LRF.
3. **No art. 103 dos PLs nºs 20/07 e 31/07, sobretudo no seu § 3º**, o problema está no fato de articular iniciativa relativa à ampliação ou aperfeiçoamento da ação do setor público – realização de empreendimento (implantação do sistema viário, infra-estrutura básica e equipamentos comunitários) e responsabilidade integral pela sua manutenção – sem nenhuma preocupação com às normas da LRF (art. 16) ou subordinação de sua efetiva execução às previsões do Plano Plurianual, da LDO e às provisões da Lei Orçamentária Anual do ente federativo respectivo.
4. **No art. 118 e 119 do PL nº 20/07 e no art. 118 no PL nº 31/07**, o problema é menor do que o mencionado no PL nº 455/07 e nas Emendas nºs 72 e 74, na Comissão Especial. Porém, a redação dada ao *caput* do art. 118 e ao § 1º do art. 119 do PL nº 20/07 e ao inciso I do art. 118 do PL nº 31/07 amplia o âmbito dos benefícios instituídos pela Lei nº 11.481, de 2007, que teve o cuidado de promover a definição legal do que se deva entender por *“regularização fundiária de interesse social”*, como maneira de limitar a evasão fiscal que pode ser propiciada pela fórmula *“independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários”* (note-se que não há dispensa do pagamento, apenas se confere maior flexibilidade ao contribuinte para fazê-lo). Não obstante, cumpre lembrar que a LDO vigente fixa uma série de exigências para a concessão de benefícios fiscais, podendo o adiamento do recolhimento de tributos e contribuições ser considerado como uma de suas formas.
5. **No art. 146, III, do PL nº 20/07 e no art. 145, III do PL nº 31/07**, o problema é o potencial de perda de receita para o Erário derivado da redação dada ao § 4º do art. 172 da Lei nº 6.015/73, ou seja: *“Enquanto não registrados o título de transmissão da propriedade ou os direitos a ela relativos, o alienante continua obrigado ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como das despesas condominiais e de outras obrigações propter rem, sendo obrigatória a sua citação nas ações de cobrança.”* Instituída essa norma, o Governo do Distrito Federal, por exemplo, não poderia continuar cobrando o IPTU dos imóveis ocupados

(fracionamentos), em vários condomínios em processo de regularização, cujos proprietários não possuem – e talvez demorem a obter – os títulos de transmissão da propriedade.

- **Emenda nº 67 (apresentada no âmbito da Comissão Especial)**

A emenda em questão trata de objeto similar àquele a que se refere o art. 22 (caput e § 3º) dos PLs nºs 20 e 31, de 2007, fixando, pelo seu § 3º (que caracteriza certas ações como sendo “*responsabilidade do Poder Público*”), encargos ilimitados para o Poder Público, sem ressalvas quanto às efetivas disponibilidades orçamentárias do Município. Note-se que não há, no texto desse parágrafo, quaisquer condicionantes orçamentárias – algo como, “*no limite das autorizações orçamentárias*” – às responsabilidades de manter e operar a infra-estrutura básica e a infra-estrutura complementar e de disponibilizar as redes externas. Aqui, como nos PLs mencionados, a perspectiva de promover a elevação das despesas, em montante indeterminado, para o setor público (em especial para os Municípios), sem a indicação de fontes de recursos para sua cobertura, viola as normas da Lei de Responsabilidade Fiscal. Ademais, cumpre refletir sobre a legitimidade de atos da União que criem, por meio de lei ordinária, encargos – efetivos ou potenciais – para outros entes da Federação, procedimento que tem sido expressamente proibido em algumas LDOs dos últimos exercícios.

- **Emenda nº 69 (apresentada no âmbito da Comissão Especial)**

A emenda nº 69, com o caráter de substitutivo global, apresenta problemas similares aos apontados nos PLs nºs 20 e 31, de 2007, ou seja: seu art. 23 (caput e § 3º), de modo similar ao art. 22 dos citados PLs, cria “responsabilidades” para o Poder Público sem qualquer preocupação com a fonte dos recursos ou a capacidade orçamentária e financeira para o seu custeio; o art. 56, com redação similar ao art. 55 dos PLs nºs 20/07 e 31/07, atribui co-responsabilidade ao Município, pois na medida em que as “*áreas destinadas a uso público constantes do projeto*” passam a “*integrar o domínio do Município*”, “*independentemente de qualquer formalidade*”, o Poder Público se torna responsável por esses espaços, podendo ser chamado a responder por erros, omissões ou deficiências do empreendedor; o art. 104 (caput e § 3º) articula iniciativa relativa à ampliação ou aperfeiçoamento da ação do setor público sem subordiná-las às normas da LRF ou quaisquer preocupações com a sua adequação ao PPA, LDO e LOA dos Municípios; os arts. 118 e 119 ampliam, sem definir recursos compensatórios, os benefícios de isenção concedidos por legislação específica; e o art. 145, III, articula, de modo similar ao art. 146, III, do PL nº 20, de 2007, uma perda potencial de receita para o Erário. Esses problemas, assim como aqueles apontados em relação aos PLs nº 20/07 e 31/07, podem ser saneados, seja pela sua eliminação do texto, seja pelo ajuste na redação.

Do mérito

A análise do conjunto de proposições (PL nº 3.057/2000, os vinte projetos de lei que se lhe acham apensados e as emendas apresentadas na Comissão Especial de 2006) sob o exame desta Comissão Especial evidencia que tais podem ser agrupadas em duas categorias, quais sejam:

1. proposições que focalizam aspectos pontuais das várias matérias que estão sendo tratadas em relação à “ordenação do solo urbano” e à “regularização fundiária”, categoria na qual podem ser situados os PLs nºs 3.057/00, 5.499/01, 5.894/01, 6.180/02, 6.220/02, 7.363/02, 550/03, 754/03, 1.001/03, 2.454/03, 2.699/03, 3.403/04, 5.760/05, 6.020/05, 289/07, 449/07, 455/07, 846/07 e 1.092/07, bem como todas emendas apresentadas perante a Comissão Especial, exceto a de nº 69 (não consideradas as emendas nºs 02, 04, 05, 06, 07, 08 e 09, retiradas pelos respectivos autores);
2. proposições que abordam, simultaneamente, questões técnicas de parcelamento do solo, de regularização fundiária, de meio ambiente, de defesa do consumidor e de registros públicos, entre outras, categoria que abrange os PLs nºs 20 e 31, de 2007, e a Emenda nº 69, apresentada na Comissão Especial instituída em 2006.

O fato de existirem tantas proposições pontuais trazendo modificações nas normas que hoje regulam o parcelamento do solo para fins urbanos motivou, ainda em 2002, a criação de um grupo de trabalho para propor uma lei ampla sobre o tema, que substitua a Lei nº 6.766, de 1979. O andamento do trabalho, que evoluiu para a aprovação de um substitutivo pela CDU, em 2005, e a criação de uma comissão especial em 2006, mostrou que o marco legal em vigor apresenta lacunas e pontos de conflito com outras leis, além de questões que merecem ter seu conteúdo aperfeiçoado.

Entre as lacunas encontradas, talvez as mais importantes sejam a omissão na disciplina dos condomínios urbanísticos e da regularização fundiária de assentamentos informais e parcelamentos irregulares em área urbana.

Hoje, o tema condomínios urbanísticos consta apenas de um dispositivo da Lei nº 4.591, de 1964, considerado inconsistente para cumprir o objetivo de regular essa modalidade, cada vez mais freqüente, de parcelamento do solo para fins urbanos.

Quanto à regularização fundiária, a Lei nº 6.766, de 1979, traz apenas um dispositivo (art. 40), que se limita a prever a prerrogativa de o Poder Público municipal regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença. Não estão presentes parâmetros ambientais ou urbanísticos, nem tampouco regras para o processo de regularização, que viabilizem sua efetivação. A lei atual, também, não traz normas voltadas especificamente à regularização fundiária de assentamentos informais.

No que concerne aos conflitos com outras leis, o problema mais comumente apontado em relação ao conteúdo da Lei nº 6.766, de 1979, diz respeito às regras sobre as APPs inseridas no perímetro urbano. Tem ocorrido uma série de problemas relacionados à indefinição dos limites concretos a serem aplicados nas APPs situadas em área urbana. A Lei nº 6.766, de 1979, prevê uma faixa de proteção de quinze metros ao longo dos corpos d'água, ao passo que a Lei nº 4.771, de 1965 (Código Florestal), estabelece faixas variáveis de proteção. Impõe-se que as normas federais sobre o tema sejam ajustadas de forma a não deixar quaisquer dúvidas em sua aplicação.

Diante da complexidade do tema e da variedade de aspectos a serem tratados na futura lei, o único caminho que se aponta é o da elaboração de um substitutivo. Nesse substitutivo, procuramos abordar todas as matérias relevantes para que tanto a produção de novos parcelamentos quanto a regularização fundiária urbana ocorram com respeito à equidade social, segundo parâmetros ambientalmente sustentáveis e de forma a garantir a segurança jurídica aos diferentes atos envolvidos.

Como princípio geral, optou-se por descentralizar, o máximo possível, as decisões governamentais afetas ao parcelamento do solo para fins urbanos e à regularização fundiária urbana. O princípio da subsidiariedade explica que a atuação estatal é sempre mais adequada quanto mais próxima estiver do cidadão. Portanto, os atos a cargo do Poder Público previstos no substitutivo foram remetidos, em regra, ao município e, em ocasiões bastante excepcionais, ao Estado. Acreditamos que a função da União nesse campo seja essencialmente estabelecer normas gerais e, mesmo assim, tendo a cautela de não impor regras demasiadamente detalhadas, que criem dificuldades para a sua aplicação em diferentes realidades locais.

Nosso substitutivo estrutura-se em quatro títulos, a saber:

- Título I – Disposições gerais: nele são estabelecidos os principais conceitos que nortearão a aplicação da norma legal;
- Título II – Do parcelamento do solo para fins urbanos: traz, entre outros pontos, os requisitos urbanísticos e ambientais relativos a novos parcelamentos, as responsabilidades em relação à implantação dos empreendimentos, os procedimentos para a elaboração do projeto de parcelamento e seu licenciamento, os procedimentos registrais e as regras básicas de contratação;
- Título III – Da regularização fundiária sustentável em áreas urbanas: estabelece regras para a regularização de interesse social e de interesse específico, a demarcação urbanística e a legitimação de posse e os procedimentos registrais próprios para a regularização de interesse social;
- Título IV – Disposições penais, complementares e finais: define uma série de tipos penais aplicáveis às condutas irregulares nas ações de

parcelamento do solo para fins urbanos, bem como dispositivos que procuram ajustar diferentes diplomas legais em vigor ao conteúdo da futura lei.

Entre as principais inovações constantes da futura lei, que refletem o resultado de todo o processo de discussão travado até agora sobre o tema, inclusive pelos relatores que nos antecederam, entendemos que cabe destacar:

- a disciplina cuidadosa dos condomínios urbanísticos, com normas que serão complementadas pelos municípios;
- a integração entre os processos de licenciamento urbanístico e ambiental dos novos parcelamentos e da regularização fundiária;
- a faculdade de o Poder Público declarar a impossibilidade de implantação de um empreendimento, se caracterizada uma situação de inviabilidade de implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- a possibilidade de o plano de bacia hidrográfica prever, em áreas urbanas, faixas de APPs ao longo dos corpos d'água de dimensões menores que as estabelecidas nas normas ambientais;
- o mecanismo da intervenção, por meio do qual o Poder Público pode evitar que um empreendimento que esteja sendo implantado em desacordo com a lei ou com a licença concedida prossiga em seu curso sem a devida correção;
- a criação da demarcação urbanística e da legitimação de posse, instrumentos que agilizarão sobremaneira os procedimentos de regularização fundiária urbana;
- a previsão da implantação de loteamentos com controle de acesso, com base em lei estadual ou municipal, assegurados os cuidados necessários em relação à integração futura do empreendimento com o sistema viário existente ou projetado e o acesso da população aos equipamentos comunitários.

Há dois projetos de lei que consolidam todos os debates que ocorreram até esta legislatura sobre o tema, o **PL 20/07** e o **PL 31/07**. O conteúdo dessas proposições encontra-se incorporado, praticamente na íntegra, no texto do substitutivo por nós elaborado. De fato, partimos dessas proposições para construir nossa proposta, procurando efetuar os ajustes e aperfeiçoamentos julgados necessários a partir das discussões de que participamos.

No conteúdo desse substitutivo estão refletidos, também, os principais pontos das outras proposições sob análise. O projeto de lei principal, **PL 3.057/00**, por exemplo, preocupa-se com a regularização fundiária de

parcelamentos irregulares ocupados pela população de baixa renda, pretendendo simplificar o seu registro, matéria que foi contemplada no texto elaborado. O **PL 5.894/01**, apensado, procura regular os loteamentos fechados, forma de empreendimento bastante comum nos dias atuais, prevista no substitutivo, paralelamente a uma série de normas disciplinando os condomínios urbanísticos, matéria objeto do **PL 2.454/03**. Por sua vez, o **PL 846/07** impõe a implantação da infra-estrutura básica como condição para a alienação dos lotes, requisito que está atendido no substitutivo, se considerado o cronograma físico de obras e serviços. Por último, o **PL 1.092/07** traz os instrumentos da demarcação urbanística e da legitimação de posse, fundamentais para agilizar os processos de regularização fundiária urbana.

Quanto às proposições apensadas cujo conteúdo não foi incorporado ao substitutivo, cabem algumas considerações. O **PL 5.499/01**, o **PL 6.180/02**, o **PL 7.363/02** e o **PL 3.403/04** tratam de matérias já adequadamente disciplinadas pelo Estatuto da Cidade. O **PL 6.220/02** pode ter seu mérito questionado por prever a aprovação tácita do projeto de parcelamento após o decurso do prazo fixado para a manifestação do Poder Público. O mesmo questionamento pode ser aplicado ao **PL 289/07**, que prevê a renovação automática do referido prazo. Assim, ambos interferem com a autonomia municipal. O **PL 754/03** e o **PL 449/07**, por seu turno, procuram definir a infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em ZEIS, com o que não se pode concordar, uma vez que a infra-estrutura básica deve valer para todos os empreendimentos.

O **PL 550/03** pretende que o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal seja uma atividade de iniciativa exclusiva do Poder Público, como forma de frear a proliferação de parcelamentos irregulares, o que representa uma discriminação injustificada contra o empreendedor privado. O **PL 1.001/03**, ao prever o rateio, entre os adquirentes de lotes, das despesas decorrentes de serviços de interesse coletivo, está transferindo ao particular um ônus que cabe ao Poder Público. Quanto ao **PL 2.699/03**, traz proposta que não se justifica como regra geral, tendo em vista a grande variedade possível de empreendimentos. É mais correta a previsão de um percentual mínimo para espaços públicos, os quais incluem áreas verdes. Em relação ao **PL 5.760/05** e ao **PL 6.020/05**, entendemos que a destinação dos imóveis objeto de desapropriação com pagamento em títulos deve ser decidida caso a caso, com base nas necessidades de cada Município e em seu plano diretor. Finalmente, o **PL 455/07** traz matéria que já se encontra disciplinada pela Lei nº 11.481, de 2007.

Diante do exposto, **votamos** pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 3.057/00**, na forma do **substitutivo** que aqui apresentamos.

Com relação aos apensos, **votamos**:

- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 5.499/01**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 5.894/01**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 6.180/02**;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 6.220/02**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 7.363/02**;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 550/03**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 754/03**;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 1.001/03**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 2.454/03**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 2.699/03**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 3.403/04**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 5.760/05**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 6.020/05**;

- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, pela não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 20/07**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, pela não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 31/07**, na forma do substitutivo;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 289/07**;
- pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 449/07**;
- pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 455/07**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 846/07**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 1.092/07**, na forma do substitutivo.

Quanto às emendas apresentadas, nosso voto está expresso no quadro anexo a este parecer.

É o nosso voto.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**

Relator

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(E seus apensos)

Inclui § 2º no art. 41 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único.

QUADRO DE EMENDAS

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
01/06-CE	Max Rosenmann	Altera a Lei 10.169/00 (normas gerais para a fixação de emolumentos por serviços notariais e de registro) prevendo, entre outros pontos, que a apresentação a protesto e a distribuição de títulos relativos a dívidas, independe do pagamento prévio de emolumentos.	Pela constitucionalidade, boa técnica injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Trata-se de matéria fora do contexto do projeto. Além disso, no mérito, a emenda estimula o protesto, sem uma tentativa prévia de negociação com o devedor.
02/06-CE	Max Rosenmann	Retirada pelo Autor		
03/06-CE	Max Rosenmann	Prevê que o encaminhamento a protesto dos débitos condominiais deve ser feito sob responsabilidade do	Pela constitucionalidade, injuridicidade, boa técnica	Trata-se de questão relativa à administração dos condomínios, que aperfeiçoa a sistemática

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		síndico ou da administradora do condomínio, mediante aprovação em assembléia geral dos condôminos.	legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	de cobrança das cotas condominiais.
04 a 09/06-CE	Alex Canziani	Retiradas pelo Autor		
10/06-CE	Jamil Murad	Altera o art. 145 do substitutivo adotado pela CDU		O substitutivo da CDU, ao qual se refere expressamente o comando da emenda, não subsiste face à criação da Comissão Especial, razão pela qual a emenda foi desconsiderada.
11/06-CE	Ricardo Izar	Trata de regras relativas à rescisão dos contratos de venda e compra de imóveis em empreendimentos de parcelamento do solo urbano. Contém normas sobre a devolução dos valores pagos pelo adquirente, em caso de rescisão contratual.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	As propostas sobre devolução de parcelas pagas pelo adquirente em caso de rescisão contratual foram analisadas em conjunto. Para a composição do substitutivo, procuramos incorporar os pontos considerados positivos de cada uma delas.
12/06-CE	Custódio Mattos	Prevê normas para a implantação de loteamentos para fins urbanos em área fechada, com controle de acesso.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Entendemos que o substitutivo pode admitir a implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso, sob algumas condições. Procurou-se aproveitar os pontos considerados positivos de cada uma das propostas sobre o tema.
13/06-CE	Eduardo Sciarra	Modifica a redação dos arts. 153 e 158 do		O substitutivo da CDU, ao qual se refere

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		substitutivo adotado pela CDU, alterando a Lei 10.931/04, para prever operações de financiamento no âmbito do SFH sem cláusula de atualização monetária, e a Lei 8.036/90, para possibilitar o saque do FGTS para amortização, liquidação ou pagamento de prestações decorrentes de financiamento habitacional firmado no SFI.		expressamente o comando da emenda, não subsiste face à criação da Comissão Especial, razão pela qual a emenda foi desconsiderada.
14/06-CE	Zezéu Ribeiro	Estabelece 75.000 m² como a dimensão máxima admissível para os condomínios urbanísticos.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A dimensão proposta inviabiliza economicamente os condomínios urbanísticos e desconhece as especificidades de cada municipalidade.
15/06-CE	Zezéu Ribeiro	Prevê a possibilidade de lei municipal estabelecer contrapartida para parcelamentos com áreas superiores a 15.000 m², lotes superiores a 800 m² e densidades inferiores a 50 habitantes por hectare, constituída de doação para programa habitacional de interesse social de 10% da gleba, na própria área ou não.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A lei municipal já tem tal prerrogativa, com base no art. 30, incisos I e VIII, da CF. No mérito, a proposta pretende impor um modelo único de contrapartida, quando o correto seria analisar caso a caso as necessidades de cada cidade.
16/06-CE	João Alfredo e outros	Visa incluir a pavimentação e a iluminação pública entre os equipamentos componentes da infraestrutura básica.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A proposta aumenta o custo do lote urbanizado, dificultando o acesso para a população de baixa renda. Ademais, a CF prevê a possibilidade de os Municípios instituírem contribuição para o custeio dos serviços de iluminação pública.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
17/06-CE	João Alfredo e outros	Explicita que a regularização fundiária não interfere com a aplicação das sanções administrativas, civis ou penais, nem com a responsabilização decorrente de improbidade administrativa.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A preocupação é pertinente, mas a proposta carece de ajuste de redação. Note-se que a regularização tem alguns efeitos no caso das sanções administrativas.
18/06-CE	João Alfredo e outros	Explicita que a regularização mediante intervenção não suspende, nem afeta, a aplicação das sanções administrativas, civis ou penais.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A preocupação é pertinente, mas a proposta carece de ajuste de redação. Note-se que a regularização tem alguns efeitos no caso das sanções administrativas.
19/06-CE	João Alfredo e outros	Prevê que o empreendedor só pode reassumir o parcelamento após uma intervenção, se comprovadamente tiver capacidade técnica e financeira para tanto.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A proposta é consistente, mas a condição prevista deve ser inserida no <i>caput</i> .
20/06-CE	João Alfredo e outros	Prevê gratuidade para o primeiro registro de lote objeto de regularização fundiária de interesse social.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Faz-se necessária uma sistemática mais complexa de redução de valores registrares, já inserida na Lei de Registros Públicos pela Lei nº 11.481, de 2007.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
21/06-CE	Gustavo Fruet	Prevê que as frações obtidas por meio de concessão de uso especial para fins de moradia, da concessão de direito real de uso e da usucapião coletiva só poderão ser objeto de garantia real se não constituírem bem de família.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	À exceção da concessão de direito real de uso, as demais frações mencionadas serão sempre bem de família.
22/06-CE	Gustavo Fruet	Prevê que as APPs, entre outros aspectos, não poderão integrar lotes ou unidades autônomas, poderão ser transpostas pelo sistema viário e para a implantação de drenagem de águas pluviais e de outras obras públicas.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A transposição das APPs pelo sistema viário ou para implantação de drenagem de águas pluviais ou outras obras públicas é relevante. Vemos com restrições, no entanto, exigência de que as APPs não integrem lotes ou unidades autônomas, pois isso, muitas vezes, é impraticável do ponto de vista do desenho urbano. Além disso, poderão ser criadas condições para o abandono dessas áreas, se o Poder Público não tiver recursos para sua manutenção. Cabe notar que as APPs constituem um tipo de limitação administrativa aplicável a áreas públicas ou privadas, em áreas urbanas ou rurais.
23/06-CE	Gustavo Fruet	Veda a cláusula de arrendimento, pelo empreendedor, nos contratos preliminares.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Entendemos que a vedação da cláusula de arrendimento deve referir-se tanto ao empreendedor como ao adquirente, sob pena de estabelecer-se uma relação contratual desigual.
24/06-CE	Gustavo Fruet	Estabelece os locais onde se veda o parcelamento	Pela constitucionalidade,	O texto é consistente, ressalvado o que se

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		do solo para fins urbanos, entre eles as áreas que integrem espaços territoriais especialmente protegidos incompatíveis com esse tipo de empreendimento.	juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	refere ao conceito de espaço territorial especialmente protegido. Faz-se mais recomendável a referência a unidades de conservação da natureza.
25/06-CE	Gustavo Fruet	Pretende assegurar equivalência de valor no caso de a área destinada a uso público em condomínio ser reservada em outro local.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Cabe ao licenciador verificar, caso a caso, as características das áreas a serem doadas. A equivalência monetária nem sempre é o melhor parâmetro.
26/06-CE	Gustavo Fruet	Exige EIA para o licenciamento de parcelamentos para fins urbanos maiores que 500.000 m².	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	O parâmetro de 1.000.000 m², atualmente em vigor, parece mais sensato, face a outros casos de exigência de EIA por decisão da autoridade licenciadora.
27/06-CE	Gustavo Fruet	Propõe definições de lote, unidade autônoma, loteamento, condomínio urbanístico, infra-estrutura básica e complementar, e gestão plena.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Embora as definições mencionadas sejam necessárias para a aplicação da lei, as redações propostas apresentam problemas técnicos.
28/06/CE	Gustavo Fruet	Dispõe sobre requisitos urbanísticos, prevendo, entre outros, tamanho de lote e garantia de acesso público	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação	A proposta foi acatada, com exceção do disposto sobre a frente mínima dos lotes e unidades autônomas, matéria que deve ser

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		aos corpos d'água e áreas de uso comum do povo.	quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	tratada por legislação municipal.
29/06-CE	Gustavo Fruet	Estabelece que a definição de diretrizes ocorrerá com base nas legislações urbanística e ambiental.	Pela constitucionalidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Deve-se explicitar a necessidade de observância das normas ambientais, tanto quanto da legislação urbanística.
30/06-CE	Gustavo Fruet	Prevê que o processo de parcelamento e os contratos depositados em cartório a ele relativos poderão ser examinados por qualquer pessoa, gratuitamente.	Pela constitucionalidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A concessão de gratuidade de forma linear e indiscriminada é perniciososa, uma vez que beneficia mesmo as pessoas que teriam condições de pagar. Como todo serviço tem um custo, este acaba sendo repassado, indiretamente, ao conjunto dos usuários, sob a forma de subsídio cruzado.
31/06-CE	Celso Russomanno	Dispõe sobre a restituição dos valores pagos pelo adquirente, em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente a ele imputado.	Pela constitucionalidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	As propostas sobre devolução de parcelas pagas pelo adquirente em caso de rescisão contratual foram analisadas em conjunto. Para a composição do substitutivo, procuramos incorporar os pontos considerados positivos de cada uma delas.
32/06-CE	Celso	Prevê que o Oficial de Registro de Imóveis deve analisar as cláusulas do contrato-padrão à luz do	Pela constitucionalidade, boa técnica injuridicidade , boa técnica	A proposta pretende trazer para a lei matéria típica de interpretação doutrinária. Além disso,

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
	Russomanno	Código de Defesa do Consumidor, exigindo as modificações julgadas necessárias, e que o registro das cláusulas padronizadas não estabelece presunção de não-abusividade.	legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	cria atribuições para o Oficial de Registro de Imóveis estranhas à sua função.
33/06-CE	Celso Russomanno	Veda a cláusula de arrendimento, pelo empreendedor, nos contratos preliminares.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Entendemos que a vedação da cláusula de arrendimento deve referir-se tanto ao empreendedor como ao adquirente, sob pena de estabelecer-se uma relação contratual desigual.
34/06-CE	Celso Russomanno	Determina que os servidores públicos municipais, estaduais e federais devem comunicar ao Poder Público municipal e ao Ministério Público a existência de parcelamento irregular, sob pena de responsabilização administrativa e civil.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A proposta cria responsabilidades severas para servidores que podem não ter qualquer relação com a atividade de controle dos parcelamentos.
35/06-CE	Celso Russomanno	Prevê o acompanhamento da intervenção pela autoridade licenciadora, pela comissão de representantes e pelo Ministério Público.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Deve-se assegurar ao Ministério Público instrumentos para que ele cumpra seu papel de fiscal da lei.
36/06-CE	Celso Russomanno	Preocupa-se em assegurar que a intervenção não afaste a aplicação das devidas sanções administrativas, civis e penais e que o Ministério	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade	Deve-se assegurar ao Ministério Público instrumentos para que ele cumpra seu papel de fiscal da lei.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		Público seja cientificado da intervenção.	orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	
37/06-CE	João Alfredo e outros	Equipara o interventor a servidor público para efeito da aplicação da lei da improbidade administrativa.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A medida é justa e visa evitar que o interventor deixe de ser punido por eventuais atos de improbidade cometidos no exercício da intervenção.
38/06-CE	Samney Filho	Altera a Lei 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente), prevendo regras para o licenciamento ambiental pelo órgão municipal competente.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A nova lei deve tratar apenas do licenciamento urbanístico e ambiental dos parcelamentos do solo urbano.
39/06-CE	Samney Filho	Explicita que a regularização fundiária de interesse específico deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais dos novos parcelamentos e estar sujeita às sanções administrativas e penais previstas na lei.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Os requisitos urbanísticos e ambientais são aplicáveis, mas devem ser flexibilizados alguns pontos, sob pena de as regularizações serem inviabilizadas. As sanções administrativas e penais são plenamente aplicáveis, independentemente do dispositivo proposto.
40/06-CE	Samney Filho	Dispõe sobre o conteúdo do plano de regularização fundiária de interesse social.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	A proposta simplifica em demasia o conteúdo do plano, deixando de levar aspectos importantes, como análise da necessidade de relocação da população em situação de risco e

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito, pela rejeição .	de adequação da infra-estrutura básica.
41/06-CE	Samney Filho	Oferece redação para o art. 1º, que trata da denominação da lei e da forma de aplicação da lei.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Quanto ao parágrafo único, a proposta pode ser acatada.
42/06-CE	Samney Filho	Veda a inclusão de APPs em lote ou unidade autônoma.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	As APPs constituem um tipo de limitação administrativa aplicável a áreas públicas ou privadas, em áreas urbanas ou rurais. A exigência de que elas não integrem lotes ou unidades autônomas, muitas vezes, será impraticável do ponto de vista do desenho urbano. Além disso, poderão ser criadas condições para o abandono dessas áreas, se o Poder Público não tiver recursos para sua manutenção.
43/06-CE	Samney Filho	Altera o art. 3º do substitutivo adotado pela CDU, propondo uma definição para licença urbanístico-ambiental integrada, trazendo ajuste terminológico e previsão de exigência de compensações ambiental e urbanística.		O substitutivo da CDU, ao qual se refere expressamente o comando da emenda, não subsiste face à criação da Comissão Especial, razão pela qual a emenda foi descon siderada.
44/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre as responsabilidades do empreendedor nos parcelamentos do solo para fins urbanos.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade	O ajuste visa a preservar o interesse público e os direitos do consumidor.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	
45/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre a restituição dos valores pagos pelo adquirente, em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente a ele imputado.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	As propostas sobre devolução de parcelas pagas pelo adquirente em caso de rescisão contratual foram analisadas em conjunto. Para a composição do substitutivo, procuramos incorporar os pontos considerados positivos de cada uma delas.
46/06-CE	Nelson Trad	Explicita os documentos necessários para o registro de parcelamento do solo para fins urbanos. Em relação às cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação, prevê a observância do Código de Defesa do Consumidor.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A explicitação da observância do Código de Defesa do Consumidor parece conveniente.
47/06-CE	Nelson Trad	Prevê os casos em que o empreendimento depende de licença ambiental do Estado, entre eles os empreendimentos maiores ou iguais a 500.000 m², bem como prevê a necessidade de anuência prévia do órgão ambiental federal em certas situações.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	O parâmetro de 1.000.000 m², atualmente em vigor, para balizar a necessidade de licença ambiental estadual parece mais adequado. Além disso, a previsão de anuência prévia federal pode burocratizar o processo.
48/06-CE	Nelson Trad	Dispõe que, a partir da data de entrada em vigor da lei, somente será admitido parcelamento em área fechada e com controle de acesso na forma de condomínio urbanístico, ressalvados os projetos já	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade	Entendemos que o substitutivo pode admitir a implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso, sob algumas condições. Procurou-se aproveitar os pontos

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		aprovados. Admite a regularização de loteamentos fechados em alguns casos.	orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	considerados positivos de cada uma das propostas sobre o tema.
49/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre os documentos a serem apresentados para a solicitação de diretrizes e as informações que devem constar da planta do imóvel.	Pela constitucionalidade, má técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A redação proposta não atinge o objetivo explicitado na justificação da emenda.
50/06-CE	Nelson Trad	Pretende obrigar a que as regularizações fundiárias de interesse específico respeitem os mesmos requisitos urbanísticos e ambientais exigidos para novos parcelamentos, ressalvada apenas a possibilidade de redução do tamanho mínimo do lote.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Faz-se necessária, também, a possibilidade de flexibilização do percentual de áreas públicas a ser exigido, sob pena de se inviabilizarem as regularizações.
51/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre as APPs a serem observadas em áreas urbanas consolidadas, inclusive aquelas previstas em normas estaduais, e prevê compensação ambiental nos casos de supressão de vegetação de APP.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A proposta de redução das faixas de APP para pequenos cursos d'água parece consistente com a realidade urbana.
52/06-CE	Dimas Ramalho	Altera dispositivo da Lei 6.015/73, para dispor sobre o registro de imóveis.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	O conteúdo proposto é interessante para aperfeiçoar a Lei de Registros Públicos.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito pela aprovação na forma do substitutivo.	
53/06-CE	Walter Feldman	Procura explicitar que a administração pública, quando responsável pela regularização, não responde pelas irregularidades que deram ensejo à intervenção do Poder Público.	Pela constitucionalidade, injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A redação proposta não atinge o objetivo explicitado na justificação da emenda. Como regra, a aplicação das sanções administrativas, civis e penais é imputável apenas ao infrator. A Administração Pública responde nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição Federal.
54/06-CE	Walter Feldman	Prevê que a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente poderá ser concomitante ou superveniente à intervenção urbanística.	Pela constitucionalidade, injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Não há impedimento a que a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente, em alguns casos, ocorra anteriormente à intervenção urbanística.
55/06-CE	Walter Feldman	Traz regras para a desafetação pelo uso das áreas públicas ocupadas por assentamentos irregulares, exigindo lei municipal e definindo, como limite temporal, a data da sanção do Estatuto da Cidade.	Pela constitucionalidade, injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A proposta parece contraditória, ao prever a desafetação pelo uso e, ao mesmo tempo, exigir lei municipal.
56/06-CE	Walter Feldman	Traz regras para as APPs em áreas urbanas, incluindo faixas mínimas para galerias e canalizações e outros pontos.	Pela constitucionalidade, injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na	A proposta de redução das faixas de APP para pequenos cursos d'água, galerias e canalizações parece consistente com a realidade urbana.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			forma do substitutivo.	
57/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre a utilização de APPs como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos. Entre outros pontos, prevê o limite máximo de 20% de impermeabilização do solo e 15% de ajardinamento.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	O limite previsto para a impermeabilização do solo pode descaracterizar a APP.
58/06-CE	Walter Feldman	Altera a Lei 8.036/90, para admitir o saque do FGTS para custear despesas de regularização fundiária.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A medida é consistente com a previsão, constante do texto que vem sendo negociado de o beneficiário da regularização fundiária, em determinadas situações, arcar com parte dos custos do processo.
59/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre a faixa de domínio público nas rodovias e ferrovias, procurando evitar redefinições no caso de áreas urbanas consolidadas, que impeçam a regularização de assentamentos.	Pela inconstitucionalidade , boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A proposta entre em conflito com a prerrogativa do Poder Público de desapropriar nos casos de utilidade pública (art. 5º, XXIV, da Constituição Federal). Ademais, pode dificultar alguns casos de adequação de demanda de rodovias e ferrovias.
60/06-CE	Walter Feldman	Inclui a definição de fração ideal nos condomínios urbanísticos.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A definição de fração ideal nos condomínios urbanísticos é necessária para a boa compreensão do conteúdo da futura lei.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			forma do substitutivo.	
61/06-CE	Walter Feldman	Dispensa de escritura pública os negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis, celebrados por pessoa jurídica de direito público ou vinculada ao Poder Público.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A medida é bem-vinda, exceto no que se refere à dispensa de escritura pública para pessoa jurídica de direito privado vinculada ao Poder Público, que não pode ser equiparada à Administração Pública.
62/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre as diretrizes para a regularização fundiária sustentável, entre elas, a observância das determinações do plano diretor ou de lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Devem ser referidas no texto apenas as diretrizes não constantes do Estatuto da Cidade.
63/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre o plano de regularização fundiária sustentável, enfatizando que, para a regularização quadra a quadra, haja parcelamento anterior previamente aprovado, com ruas afetadas ao uso público.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Via de regra, se existir parcelamento anterior previamente aprovado, não se justifica a necessidade de regularização. A regularização quadra a quadra vai ocorrer em situações consolidadas, com acessos urbanisticamente adequados, mas com irregularidades formais. O restante do texto da emenda repete parte da Emenda 69/06.
64/06-CE	Walter Feldman	Define como de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Poder Público, concedendo-lhes prioridade nos processos de licenciamento e registro.	Pela inconstitucionalidade , boa técnica injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	A prioridade pretendida pela emenda parece conflitar com os princípios da Administração Pública, expressos pelo art. 37, <i>caput</i> , da Constituição Federal. Se adotada a medida, poderá ser inviabilizado o atendimento ao

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito, pela rejeição .	cidadão comum.
65/06-CE	Walter Feldman	Regula parâmetros para a implantação de loteamentos para fins urbanos com perímetro fechado e controle de acesso.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Entendemos que o substitutivo pode admitir a implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso, sob algumas condições. Procurou-se aproveitar os pontos considerados positivos de cada uma das propostas sobre o tema.
66/06-CE	Walter Feldman	Sugere critérios para que o Município possa ser considerado como de gestão plena, entre eles a existência de plano diretor e de plano de controle de uso e ocupação territorial, bem como de órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, assegurado um quarto das vagas aos representantes dos movimentos sociais.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	O plano de controle de uso e ocupação territorial, em tese, deve integrar o próprio plano diretor. Por outro lado, deve-se assegurar aos órgãos colegiados de controle social caráter deliberativo.
67/06-CE	Walter Feldman	Trata das responsabilidades do Poder Público em relação aos parcelamentos do solo para fins urbanos, definindo, entre outros pontos, que cabe aos concessionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição nos parcelamentos de interesse social que integram programas habitacionais de iniciativa do Poder Público.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo. Quanto à admissibilidade orçamentária e financeira, vota-se pela não implicação, exceto quanto ao § 3º.	A responsabilidade dos concessionários de energia elétrica para implantação da rede de distribuição hoje abrange os parcelamentos localizados em ZEIS. Como em alguns casos a ZEIS não está definida formalmente por lei municipal, a redação proposta facilita o atendimento da população de baixa renda. Quanto à ressalva relativa à admissibilidade orçamentária, seus fundamentos acham-se expressos no texto do parecer.
68/06-CE	Walter Feldman	Insere a definição de loteamento com controle de	Pela constitucionalidade,	A definição é desnecessária, uma vez que o

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		acesso.	juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	loteamento com controle de acesso segue as regras gerais definidas para o loteamento.
69/06-CE	Walter Feldman e outros	Emenda substitutiva global, que procura traduzir o consenso que vinha sendo negociado antes da criação da comissão especial.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo. Quanto à admissibilidade orçamentária e financeira, vota-se pela não implicação, exceto quanto aos arts. 23 (<i>caput</i> e § 3º), 56, 104 (<i>caput</i> e § 3º), 118, 119 e 145, III.	O texto traduz um esforço de negociação para obtenção de consenso que foi utilizado como base no curso dos trabalhos. Quanto às ressalvas relativas à admissibilidade orçamentária, seus fundamentos acham-se expressos no texto do parecer.
70/06-CE	Alex Canziani	Revoga o § 15 do art. 213 da Lei 6.015/73, que estabelece não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	As isenções quanto a custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social já estão tratadas de forma consistente pela legislação em vigor.
71/06-CE	Alex Canziani	Alterando a Lei 4.380/64 para permitir o financiamento de terreno urbanizado no âmbito de SFH, bem como dos custos de escrituração.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	A medida proposta facilita o acesso à moradia para a população que depende de financiamento no âmbito do SFH.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	
72/06-CE	Alex Canziani	Prevê a isenção de custas para a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² nas regularizações fundiárias, e a possibilidade de o registrador abater o valor dos emolumentos do imposto de renda decorrente da atividade delegada.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	As isenções quanto a custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social já estão tratadas de forma consistente pela legislação em vigor.
73/06-CE	Alex Canziani	Trata do registro dos contratos firmados no âmbito de empreendimentos de parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive os preliminares.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	O conteúdo proposto é interessante para aperfeiçoar a sistemática de registros de contratos, oferecendo maior segurança jurídica às operações.
74/06-CE	Alex Canziani	Dispõe sobre o pagamento de custas e emolumentos nos registros de regularização fundiária, do auto de demarcação urbanística e da legitimação de posse, bem como do primeiro direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária. Prevê isenção de custas e a possibilidade de o registrador abater o valor dos emolumentos do imposto de renda decorrente da atividade delegada.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	As isenções quanto a custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social já estão tratadas de forma consistente pela legislação em vigor.
75/06-CE	Alex Canziani	Alterando a Lei 8.036/90, a fim de admitir o saque do FGTS para pagamento de terreno urbanizado e dos custos de escrituração e registro.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	A facilidade de utilização do FGTS para aquisição de terreno urbanizado facilita o acesso à moradia para os trabalhadores.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	
76/06-CE	Alex Canziani	Promovendo várias alterações em dispositivos da Lei 6.015/73.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	O conteúdo proposto é interessante para aperfeiçoar a Lei de Registros Públicos.
77/06-CE	Jamil Murad	Traz regras para o período de transição em que se admitirá a aprovação de loteamentos para fins urbanos com perímetro fechado e controle de acesso, entre elas a de que as relações entre os proprietários e a associação civil administradora do empreendimento serão regidas por seu estatuto, obrigatório a todos desde que conte com a adesão de, no mínimo, dois terços dos proprietários.	Pela constitucionalidade, boa técnica jurídica, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Entendemos que o substitutivo pode admitir a implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso, sob algumas condições. Procurou-se aproveitar os pontos considerados positivos de cada uma das propostas sobre o tema.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**
Relator

2007_16918_Renato Amary_999

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO
PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO
ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO
PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)

Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(E aos apensos: PL 5.894/01, PL 2.454/03, PL 20/07, PL 31/07, PL 846/07 e PL 1.092/07)

*Dispõe sobre o parcelamento do solo
para fins urbanos e sobre a regularização
fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá
outras providências.*

O Congresso Nacional decreta:

TÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais disciplinadoras do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária sustentável de áreas urbanas e é denominada Lei de Responsabilidade Territorial Urbana.

Parágrafo único. A aplicação desta Lei dá-se sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal que com ela sejam compatíveis, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II – regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por

razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

III – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existam direitos reais legalmente constituídos ou que se situem em zona especial de interesse social (ZEIS);

IV – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, na forma do inciso III;

V – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VI – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;

VII – unidade autônoma: a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico;

VIII – fração ideal: o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

IX – loteamento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;

X – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique a abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XI – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

XII – parcelamento integrado à edificação: o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIII – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) unidades;

XIV – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

XV – áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não definidas como unidades autônomas;

XVI – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XVII – infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

XVIII – infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XIX – autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, assegurada, nos casos expressos nesta Lei, a participação do Estado no licenciamento ambiental;

XX – licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as exigências de natureza urbanística e ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXI – licença final integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor ou fixadas na licença urbanística e ambiental integrada;

XXII – comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIII – gestão plena: condição do Município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos:

a) Plano Diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com essa mesma finalidade,

assegurados o caráter deliberativo das decisões tomadas, o princípio democrático de escolha dos representantes e a participação da sociedade civil na sua composição;

c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005;

XXIV – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XXV – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

XXVI – zona especial de interesse social (ZEIS): área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXVII – assentamentos informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes e edificações, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

XXVIII – empreendedor: o responsável pela implantação do parcelamento, que pode ser:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;

b) o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação

solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

e) cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção 1

Das Disposições Preliminares

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos em lei e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento, bem como, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 35, pela licença ambiental estadual.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser feito nas modalidades de loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

§ 1º Admite-se a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º O remembramento de lotes ou unidades autônomas contíguas rege-se por legislação municipal.

§ 3º O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser implantado no perímetro urbano definido por lei municipal.

Art. 5º Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II – em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente remediado;

III – em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV – em área que integre unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

V – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VI – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural.

§ 1º A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação do atendimento ao disposto no *caput*.

§ 2º Respeitadas as normas ambientais, admite-se o parcelamento em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) apenas nos parcelamentos integrados à edificação ou se o empreendedor implementar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra situações de risco.

Art. 6º A autoridade licenciadora deve manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

I – o Plano Diretor e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;

II – as vias urbanas ou rurais, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município;

III – a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados;

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

§ 1º As informações de que tratam os incisos II e III do *caput* devem, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º Os órgãos estaduais e federais competentes devem manter disponíveis e atualizados os requisitos urbanísticos e ambientais, bem como outras informações necessárias ao projeto de parcelamento que se insiram no campo de sua atuação.

Seção 2

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 7º O parcelamento do solo para fins urbanos deve atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no Plano Diretor, se houver, e nas leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

I – os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), ressalvado o parcelamento integrado à edificação, em que se admite área mínima de 100m² (cem metros quadrados);

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor ou outra lei municipal e contemplar plano de arborização;

III – as vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e às demais áreas de uso comum do povo;

IV – a infra-estrutura básica deve ser implantada no prazo previsto no cronograma físico de obras e serviços.

Parágrafo único. O Município de gestão plena pode alterar, por lei, as dimensões mínimas previstas no inciso I do *caput*, nas áreas incluídas em ZEIS.

Art. 8º O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do *caput* do art. 7º.

§ 1º O loteamento de pequeno porte fica dispensado da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

§ 2º O Município de gestão plena pode diminuir, por lei, o percentual de áreas destinadas a uso público previsto no *caput*, para parcelamentos implantados em ZEIS, desde que nas proximidades do imóvel já existam equipamentos públicos aptos a atender à nova demanda.

§ 3º Verificado que o desmembramento a ser implantado gera demanda de novas áreas destinadas a uso público, a autoridade licenciadora deve caracterizá-lo como loteamento e observar o percentual previsto no *caput*.

§ 4º As áreas destinadas a uso público em condomínio urbanístico, exigidas nos termos de lei municipal, devem estar situadas

externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana.

Art. 9º Em qualquer modalidade de parcelamento e independentemente do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 8º, a autoridade licenciadora pode exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infra-estrutura básica ou complementar.

Art. 10. Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta Lei, a legislação municipal pode exigir do empreendedor contrapartida, observado, no que couber, o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. A transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos, nos termos do art. 51, não configura a contrapartida referida no *caput*.

Art. 11. Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao Plano Diretor ou a outra lei municipal definir, para as diferentes zonas em que se divide a área urbana do Município:

I – os usos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;

II – as modalidades de parcelamento admissíveis;

III – as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano;

IV – as diretrizes para o sistema de áreas verdes e institucionais.

§ 1º Observado o disposto no *caput*, cabe à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos:

I – os locais da área urbana onde essa implantação é admitida, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo Plano Diretor;

II – a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;

III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

V – a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV);

VI – os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e da complementar;

VII – os casos e as condições em que é exigida reserva de áreas destinadas a uso público;

VIII – outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

§ 2º Inexistindo a legislação prevista no § 1º, é vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Seção 3

Dos Requisitos Ambientais

Art. 12. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APPs) podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I – a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais das APPs;

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

III – seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento;

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 1º A porção da APP não utilizada na forma do *caput* deve ser deduzida da área total do imóvel para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 8º.

§ 2º O disposto no *caput* não se aplica às áreas com vegetação nativa:

I – primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica reguladas pela Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006;

II – protegida nos demais biomas considerados patrimônio nacional, na forma da lei que regular sua proteção.

Art. 13. Admite-se a intervenção ou supressão em vegetação de APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pelas normas ambientais e por esta Lei.

§ 1º A APP em relação à qual não se obtenha autorização da autoridade licenciadora para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, deve permanecer como faixa não edificável, ressalvado o disposto nesta Lei.

§ 2º A APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais,

ou para atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental, a critério da autoridade licenciadora.

§ 3º A APP que integre lote ou unidade autônoma deve ser averbada como tal na matrícula respectiva no Registro de Imóveis, não se admitindo qualquer tipo de intervenção, salvo as de baixo impacto ambiental, e pode ser computada na área total do imóvel para aplicação do coeficiente de aproveitamento e para definição da área máxima de construção.

Art. 14. As APPs em área urbana devem ser fixadas pelo Plano Diretor ou outra lei municipal, respeitando-se:

I – no curso d'água de até 2 (dois) metros de largura, faixa de 15 (quinze) metros a partir de suas margens;

II – em galeria ou canalização, faixa de 2 (dois) metros a partir de suas faces externas;

III – nos demais casos, as faixas previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora pode estabelecer exigências específicas em relação às APPs situadas ao longo dos corpos d'água, incluindo faixas maiores do que as previstas nas normas ambientais, com base no plano de bacia hidrográfica previsto na Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 2º O plano de bacia hidrográfica pode prever, em áreas urbanas, faixas de APPs ao longo dos corpos d'água de dimensões menores que as estabelecidas nas normas ambientais.

Art. 15. Lei municipal deve dispor, com base no Plano Diretor, sobre os limites máximos de impermeabilização de terrenos a serem aplicados em cada zona em que se divide a área urbana.

Art. 16. Exige-se Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de parcelamento do solo para fins urbanos, se:

I – a área for maior ou igual a 1 (um) milhão de metros quadrados;

II – a autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual ou municipal, considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental.

Art. 17. Exige-se no licenciamento, sempre que necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que garantam a saúde e segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Parágrafo único. Para a fixação da faixa prevista no *caput* fora do perímetro urbano, deve ser considerada a previsão de futura ocupação urbana.

Art. 18. A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias, definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, deve garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 19. A supressão da vegetação para fins de parcelamento ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano no bioma Mata Atlântica deve observar o disposto na Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

Art. 20. Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental (APAs), criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, devem observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da unidade de conservação, se houver.

Parágrafo único. O disposto no *caput* aplica-se também aos parcelamentos implantados em zona de amortecimento de unidade de conservação, se prevista na Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

Art. 21. O parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano na Zona Costeira deve assegurar o acesso livre e desimpedido às praias e ao mar, respeitadas as normas que regulam as áreas da segurança nacional e as unidades de conservação com acesso controlado.

Parágrafo único. Além do disposto no *caput*, os parcelamentos situados na Zona Costeira devem observar as regras estabelecidas pelos planos de gerenciamento costeiro previstos pela Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO NA IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 22. Cabe ao empreendedor:

I – a demarcação:

- a) dos lotes e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) dos lotes dos desmembramentos;

c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

d) dos limites das APPs;

II – a implantação:

a) do sistema viário;

b) da infra-estrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

c) dos elementos da infra-estrutura complementar exigidos por legislação estadual ou municipal;

d) das edificações do parcelamento integrado à edificação;

e) das medidas necessárias à recuperação das APPs definidas na licença urbanística e ambiental integrada ou, nos termos do §§ 2º e 3º do art. 35, na licença ambiental estadual;

III – a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público até a expedição da licença final integrada, respeitado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data em que for protocolado o respectivo requerimento, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos e respeitado o disposto no § 3º do art. 39;

IV – a manutenção, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infra-estrutura básica e complementar interna e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos.

Art. 23. Ressalvado o disposto no art. 22, cabe ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição da licença final integrada, a operação e manutenção:

I – da infra-estrutura básica e das áreas destinadas a uso público;

II – da infra-estrutura complementar dos loteamentos e desmembramentos, observadas as condições fixadas na legislação estadual ou municipal prevista na alínea “c” do inciso II do art. 22.

§ 1º Cabe aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica nos parcelamentos de interesse social inseridos em programas habitacionais de iniciativa do Poder Público ou na regularização fundiária de interesse social.

§ 2º Nas hipóteses não contempladas no § 1º, a operação e a manutenção pelos concessionários ou permissionários deve ser precedida da celebração de termo de doação onerosa, por meio do qual o concessionário ou permissionário responsabilizar-se-á pelo ressarcimento das despesas havidas

pelo empreendedor com a implantação das redes, segundo critérios estabelecidos em resolução da agência reguladora, a ser editada no prazo máximo de 30 (trinta) dias da publicação desta Lei.

§ 3º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas da licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento e, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 35, da licença ambiental estadual.

§ 4º Cabe ao Poder Público, ou a seus concessionários ou permissionários, disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento.

§ 5º A requerimento do empreendedor, a autoridade licenciadora, ouvidos os concessionários ou permissionários de serviços públicos, pode, nos termos da legislação municipal prevista no art. 11, autorizar, na licença urbanística e ambiental integrada do condomínio urbanístico, que a manutenção da infra-estrutura básica fique a cargo dos condôminos.

§ 6º No caso previsto no § 5º, deve ser:

I – firmado contrato entre os condôminos e os concessionários ou permissionários para estabelecer as regras da manutenção, assegurado o desconto, nas taxas e tarifas cobradas pela prestação do serviço, dos valores relativos aos custos de manutenção;

II – respeitada a individualização e a proporcionalidade em relação a cada unidade autônoma, sendo de responsabilidade exclusiva do empreendedor os encargos de manutenção sobre unidades não alienadas.

§ 7º É assegurado acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro com acesso controlado dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 8º Lei municipal deve regulamentar a prestação dos serviços de água e esgoto no condomínio urbanístico, garantida a medição individual de água por unidade autônoma.

§ 9º O órgão federal competente deve regulamentar a medição individual de energia elétrica por unidade autônoma no condomínio urbanístico.

Art. 24. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o *caput* pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL INTEGRADA

Seção 1

Da Definição de Diretrizes

Art. 25. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, bem como nas normas ambientais, diretrizes específicas para:

- I – o parcelamento, o uso e a ocupação do solo;
- II – o traçado do sistema viário;
- III – a reserva de áreas destinadas a uso público e de faixas não edificáveis;
- IV – as áreas legalmente protegidas.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à infra-estrutura básica e à complementar.

Art. 26. Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 25, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora:

- I – requerimento específico instruído com:
 - a) prova de propriedade do imóvel ou, nos termos do inciso XXVIII do art. 2º, da condição de empreendedor;
 - b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- II – planta do imóvel contendo as informações previstas em legislação municipal.

§ 1º Não havendo a legislação prevista no inciso II do *caput*, devem constar da planta do imóvel, no mínimo:

- I – suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro;

II – curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III – localização dos corpos d'água, das APPs, das áreas com vegetação arbórea e das construções já existentes;

IV – tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e, no caso de uso residencial, uma estimativa do número de unidades habitacionais.

§ 2º A planta do imóvel deve estar preferencialmente georreferenciada.

Art. 27. A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, em razão do disposto no art. 5º ou se caracterizadas as seguintes situações:

I – inadequação do empreendimento ao Plano Diretor;

II – situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Art. 28. Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I – o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no loteamento;

II – a localização das áreas destinadas a uso público no loteamento e, nos termos da lei municipal, no condomínio urbanístico;

III – a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;

IV – as faixas não edificáveis;

V – os usos admissíveis, com as respectivas localizações;

VI – os requisitos ambientais a serem cumpridos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado a um mínimo de 1 (um) e um máximo de 2 (dois) anos.

Art. 29. Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação pela autoridade licenciadora devem ser definidos por lei municipal.

Parágrafo único. Inexistindo lei municipal, é fixado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para cada um dos atos previstos no *caput*, contado respectivamente da data do protocolo do respectivo requerimento e do deferimento da solicitação de diretrizes pela autoridade licenciadora.

Art. 30. A fase de fixação de diretrizes é dispensada para parcelamentos de pequeno porte.

Seção 2

Do Conteúdo do Projeto

Art. 31. O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora, considerando:

- I – a valorização do patrimônio natural e cultural;
- II – a execução das obras necessárias em seqüência que evite situações de risco;
- III – a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

Art. 32. O projeto de parcelamento deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem conter, no mínimo:

- I – no loteamento, a definição:
 - a) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
 - b) da divisão em lotes e, se couber, em quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;
 - c) das áreas destinadas a uso público;
 - d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
 - e) da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.
- II – no condomínio urbanístico, a definição:
 - a) do sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;
 - b) das unidades autônomas e, se couber, das quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
 - c) das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público;
 - d) das informações requeridas no inciso I, alíneas “d” e “e”;
- III – no desmembramento, a divisão de lotes pretendida, com a indicação dos usos previstos;

IV – no parcelamento integrado à edificação, as informações requeridas nos incisos I, II ou III, bem como:

a) a localização das edificações nos lotes ou unidades autônomas;

b) os documentos necessários ao licenciamento das edificações, na forma da legislação municipal;

V – no parcelamento de pequeno porte, a definição:

a) das vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;

b) dos usos previstos e sua localização;

c) dos lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração;

d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta.

§ 2º Os desenhos devem estar preferencialmente georreferenciados.

§ 3º O memorial descritivo deve conter, no mínimo:

I – a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

II – a descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

III – a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, nos termos do art. 51;

IV – a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidades.

§ 4º Além do previsto no § 3º, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 5º O cronograma físico de obras e serviços deve conter, no mínimo:

I – a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

II – o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

§ 6º Não se exige cronograma físico de obras e serviços para parcelamento de pequeno porte, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

Art. 33. O projeto, adequado às diretrizes fixadas, deve ser apresentado à autoridade licenciadora acompanhado:

I – da certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – dos contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor, nos termos do inciso XXVIII do art. 2º;

III – da anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;

IV – da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de terem contraído matrimônio pelo regime de separação de bens e participação final nos aqüestos;

V – da proposta de instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços a cargo do empreendedor, que deve ser compatível com o valor estimado das obras e dos serviços;

VI – do EIV, nos casos previstos em lei municipal;

VII – do EIA, nos casos previstos no art. 16.

§ 1º A autorização a que se refere o inciso IV do *caput* não dispensa o futuro consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes ou unidades autônomas, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados por seu cônjuge.

§ 2º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor pode ser representada por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 4º Desde que exista a concordância da autoridade licenciadora, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 34. Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento deve ser comunicada imediatamente à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão dos atos já efetivados.

Seção 3

Da licença urbanística e ambiental integrada

Art. 35. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos depende da aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão, em ato único, da licença urbanística e ambiental integrada.

§ 1º Na motivação da licença urbanística e ambiental integrada, deve ser apresentado e avaliado o impacto urbanístico e ambiental do empreendimento, bem como explicitadas as exigências demandadas do empreendedor.

§ 2º No parcelamento implantado em Município que não tenha gestão plena, além da licença integrada a cargo da autoridade licenciadora municipal, exige-se licença ambiental emitida pelo Estado.

§ 3º Além do caso previsto no § 2º, exige-se licença ambiental emitida pelo Estado no parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em áreas:

- a) maiores ou iguais a 1 (um) milhão de metros quadrados;
- b) localizadas em mais de um Município;

c) com vegetação secundária em estágio avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica, se a implantação do parcelamento implicar supressão dessa vegetação;

II – cujo impacto ambiental direto ultrapasse os limites territoriais de um ou mais Municípios, de acordo com tipificação previamente definida por lei estadual ou por conselho estadual de meio ambiente;

III – cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção, mediante decisão específica do conselho estadual de meio ambiente.

§ 4º A licença ambiental estadual prevista nos §§ 2º e 3º deve considerar as diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município, nos termos do art. 28.

Art. 36. Lei municipal deve definir o prazo para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada.

§ 1º Se a legislação municipal for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada é de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 2º A emissão da licença ambiental pelo Estado, na forma dos §§ 2º e 3º do art. 35, deve ser efetivada no prazo máximo previsto por legislação estadual.

§ 3º Se a legislação estadual for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença ambiental pelo Estado é de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento ou, se for o caso, da remessa do processo ao órgão ambiental estadual competente pela autoridade licenciadora municipal.

§ 4º No parcelamento de grande porte ou complexidade, a autoridade licenciadora, por despacho fundamentado, pode alterar o prazo estabelecido nos §§ 1º e 3º para até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 5º As exigências de complementação oriundas da análise do projeto de parcelamento devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 6º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir, do início, após seu atendimento pelo empreendedor.

§ 7º O decurso dos prazos de que trata este artigo sem a emissão da licença urbanística e ambiental integrada ou da licença ambiental estadual, se não justificável, implica responsabilização administrativa, na forma da lei.

Art. 37. O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico de obras e serviços, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no inciso V do *caput* do art. 33 e da aplicação das medidas estabelecidas no Capítulo VII deste Título.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, o parcelamento pode ser realizado em etapas, em vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 2º A licença urbanística e ambiental integrada deve definir o prazo para a execução de cada uma das etapas do empreendimento.

§ 3º Os prazos referidos no *caput* e no § 2º podem ser prorrogados, atendidas as condições estabelecidas em lei municipal.

Art. 38. A legislação municipal pode estabelecer procedimentos simplificados para o licenciamento do parcelamento do solo para fins urbanos em ZEIS, respeitadas as disposições desta Lei e as normas ambientais pertinentes.

CAPÍTULO IV

DA ENTREGA DAS OBRAS E DA LICENÇA FINAL INTEGRADA

Art. 39. Lei municipal deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir do momento em que for requerida a emissão da licença final integrada.

§ 1º Após vistoria e avaliação técnica, uma vez atendidas as exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade deve receber as obras realizadas e atestar a regularidade do executado, mediante a emissão da licença final integrada.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença final integrada pela autoridade licenciadora é de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 3º A comunicação pela autoridade licenciadora da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor deve ser feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 2º, que volta a fluir, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão da licença final integrada.

§ 4º O decurso do prazo estabelecido no § 2º sem a emissão da licença final integrada, ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, se não justificável, implica responsabilização administrativa, na forma da lei.

§ 5º Nos casos dos §§ 2º e 3º do art. 35, o Município deve incorporar a licença ambiental final emitida pelo órgão ambiental competente, em sua íntegra, na licença final integrada.

Art. 40. É condição para a emissão da licença final integrada que os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento e, se couber, as quadras, estejam devidamente demarcadas, admitida uma tolerância de, no máximo, 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis, sem prejuízo de eventuais consequências contratuais.

§ 2º Se a diferença for superior ao limite de tolerância, a retificação depende de anuência da autoridade licenciadora.

Art. 41. Quando o parcelamento for realizado em etapas, na conformidade do admitido pelo art. 37, § 1º, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de licença final integrada específica.

Art. 42. O empreendedor deve solicitar a averbação da licença final integrada na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 43. Os órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, estão igualmente subordinados aos prazos e condições estabelecidos no arts. 36 e 39.

Art. 44. Desde o registro do seu contrato, o adquirente de lote ou unidade autônoma pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, ficando condicionada a expedição de “habite-se”, ou de ato administrativo equivalente, à emissão da licença final integrada do parcelamento.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 45. É vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos que não tenha sido objeto de registro imobiliário.

Parágrafo único. Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo para fins urbanos, deve constar o número do registro imobiliário do empreendimento.

Art. 46. Sob pena de caducidade dos direitos constituídos pela licença urbanística e ambiental integrada, o empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua expedição, apresentando, após regular desentranhamento dos autos em que se processou o licenciamento, os documentos referidos nos incisos I a V do *caput* do art. 33, bem como os seguintes documentos adicionais:

I – cópia do projeto aprovado, do qual constem os desenhos, o memorial descritivo e o cronograma físico de obras e serviços;

II – a licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento;

III – as cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas, observadas as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990;

IV – o instrumento de instituição do condomínio urbanístico e a sua respectiva convenção, se for o caso;

V – o regimento interno da comissão de representantes;

VI – o instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pela autoridade licenciadora;

VII – certidão de ações penais relativas ao empreendedor, com respeito a crimes contra o patrimônio, a Administração Pública, o consumidor, a economia popular, a ordem tributária e econômica, o meio ambiente ou a ordem urbanística, referente aos últimos 10 (dez) anos.

§ 1º Além dos documentos previstos no *caput*, nos casos previstos nos §§ 2º e 3º do art. 35, deve ser apresentada a licença ambiental estadual, contado o prazo previsto no *caput* a partir da licença que for expedida mais tardiamente.

§ 2º A existência de ação penal com sentença condenatória transitada em julgado contra o empreendedor, relativamente aos delitos referidos no inciso VII do *caput*, impede o registro do parcelamento, observada a reabilitação de que trata o art. 93 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.

§ 3º A existência de ação penal com sentença condenatória transitada em julgado, relativa a crime de menor potencial ofensivo contra o meio ambiente, não impede o registro do parcelamento, desde que seja comprovada a reparação do dano por certidão emitida pelo juízo criminal.

§ 4º A existência de ação penal relativa aos delitos referidos no inciso VII do *caput* que não tenha sido objeto de sentença condenatória transitada em julgado não impede o registro do parcelamento, ressalvado o disposto no art. 48.

§ 5º A existência de ação civil não impede o registro do parcelamento, desde que o empreendedor comprove que a ação não pode prejudicar o adquirente de lote ou unidade autônoma.

Art. 47. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar documentação ao Poder Público municipal e fazer publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da última publicação e observadas as demais disposições deste artigo.

§ 1º A impugnação de que trata o *caput* deve ser admitida pelo Oficial de Registro exclusivamente quando o impugnante demonstrar de forma inequívoca o seu direito real sobre o imóvel objeto do parcelamento, nos termos do art. 1.227 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, devendo proceder da seguinte forma:

I – recebida a impugnação de que trata este parágrafo, o Oficial deve intimar o requerente e o Poder Público municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo;

II – com as manifestações de que trata o inciso I, o processo deve ser enviado ao juiz competente para decisão;

III – ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz deve decidir de plano ou após instrução sumária, remetendo o interessado às vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 2º Se a impugnação versar sobre matéria diversa da referida no § 1º, esta deve ser recebida pelo Oficial como procedimento administrativo, sendo encaminhada ao juízo competente, sem prejuízo do registro do parcelamento, observado o seguinte:

I – a impugnação de que trata este parágrafo deve ser encaminhada ao juízo competente somente após a realização do registro do parcelamento;

II – aplicam-se a esse procedimento, no que couber, as demais regras constantes dos incisos I a III do § 1º.

§ 3º As publicações dos editais referidos neste artigo devem ser feitas em jornal local, se diário, ou em jornal de circulação regional, ou ainda, no Diário Oficial do Estado.

§ 4º O Oficial de Registro de Imóveis que efetuar ou deixar de efetuar o registro em desacordo com as disposições desta Lei fica sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º Registrado o parcelamento, o Oficial de Registro de Imóveis deve comunicar, por certidão, o seu registro ao Poder Público municipal e, nas hipóteses do § 2º, fornecer cópia da impugnação admitida pelo procedimento administrativo, juntamente com a certidão do registro, para as providências cabíveis.

Art. 48. O Ministério Público pode pedir cautelarmente em juízo a sustação do registro, desde que o fato imputado seja de gravidade incontestada, exista a real possibilidade de que novo delito possa vir a ser praticado a partir da obtenção do registro imobiliário requerido e haja fundado convencimento de que a decisão será mantida pelas instâncias superiores do Poder Judiciário.

§ 1º Concedida a sustação cautelar do registro, além do Oficial do Registro de Imóveis competente, o juiz que deferir a medida cautelar deve informar a decisão ao juízo em que tramita a ação penal que a motivou, bem como à autoridade licenciadora e ao empreendedor.

§ 2º Após o trânsito em julgado da sentença condenatória, o requerimento de registro deve ser indeferido com base no § 2º do art. 46.

Art. 49. O registro do parcelamento deve ser feito na matrícula do imóvel, por extrato, e conter, entre outros dados:

I – o nome do empreendimento;

II – a indicação da licença urbanística e ambiental integrada e da data da sua emissão e, se for o caso, da licença ambiental estadual;

III – a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, e das áreas destinadas a uso público, a uso comum dos condôminos e, se for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;

IV – os nomes dos futuros logradouros públicos que constem do projeto aprovado;

V – as restrições administrativas, convencionais e legais relativas ao parcelamento;

VI – o cronograma físico de obras e serviços;

VII – o quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com localização por quadra se couber, numeração e respectiva matrícula, bem como a identificação das áreas destinadas a uso público e, se for o caso, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos.

§ 1º No registro do parcelamento devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

I – quanto aos lotes, o seu número e, se couber, quadra, bem como o nome do logradouro com que faz frente, as medidas perimetrais e área, os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas e, se for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;

II – quanto às unidades autônomas, o seu número e, se couber, quadra, bem como as medidas perimetrais e área, a fração ideal da área comum, as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas e, se for o caso, a indicação das construções a serem edificadas.

§ 2º A descrição dos lotes ou unidades autônomas deve, preferencialmente, conter a indicação das coordenadas georreferenciadas de seus vértices definidores.

§ 3º As matrículas das áreas destinadas a uso público devem ser abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver, as restrições.

§ 4º O pagamento das custas e emolumentos referentes à abertura de matrícula de que trata o § 1º deve ser feito quando do registro do contrato de venda e compra de cada lote ou unidade autônoma.

Art. 50. Se o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deve ser requerido simultaneamente em todas elas.

§ 1º Enquanto não efetuados os registros em todas as circunscrições, o parcelamento é considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 2º Nenhum lote ou unidade autônoma pode situar-se em mais de uma circunscrição.

Art. 51. Desde a data do registro do parcelamento, as áreas destinadas a uso público constantes do projeto passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer outra formalidade, observado o disposto no art. 23.

§ 1º O disposto no *caput* aplica-se também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados em imóveis de propriedade da União ou do Estado.

§ 2º Nos imóveis objeto de aforamento, o registro do parcelamento transmite ao Município somente o domínio útil das áreas destinadas a uso público.

Art. 52. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel pode ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, à circunscrição imobiliária a que pertence e a seu endereço.

§ 1º Se a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro pode ser feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula.

§ 2º Se comprovadamente o título tiver sido outorgado há mais de 15 (quinze) anos, é suficiente a figuração como outorgante de quaisquer dos proprietários constantes da matrícula.

§ 3º Se o alienante for pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial para recolhimento das contribuições sociais previstas em lei, o registro da transmissão da propriedade independe da apresentação da certidão negativa referente a tais contribuições.

Art. 53. Qualquer alteração do parcelamento registrado depende da aprovação da autoridade licenciadora e deve ser averbada no Registro de Imóveis.

§ 1º Se houver lotes alienados, a alteração depende da anuência dos adquirentes diretamente atingidos pela alteração.

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º, todos os adquirentes são considerados como diretamente atingidos, se a alteração implicar redução ou mudança da destinação das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, aumento no número de lotes ou de unidades autônomas, ou alterações nas restrições urbanísticas previstas.

§ 3º O requerimento para averbação da alteração deve ser instruído com o respectivo projeto, devidamente aprovado pela autoridade licenciadora, e com as anuências exigidas nos §§ 1º e 2º.

§ 4º Não se aplica o disposto no § 2º aos casos de alteração da localização das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, que não impliquem sua redução.

Art. 54. O registro do parcelamento somente pode ser cancelado:

I – por decisão judicial, ouvida a autoridade licenciadora;

II – a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora, se não houver unidade imobiliária vendida ou compromissada;

III – a requerimento do empreendedor, com anuência de todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas e da autoridade licenciadora;

IV – a requerimento da autoridade licenciadora, no parcelamento registrado há mais de 5 (cinco) anos e não implantado, ressalvados os casos em que o cronograma físico de obras e serviços, aprovado pela autoridade licenciadora, previr prazo maior para finalização do empreendimento.

§ 1º Além do previsto no *caput*, o registro do parcelamento pode ser cancelado para a regularização fundiária de área que já tenha sido objeto de parcelamento anteriormente registrado, desde que não tenha sido executado ou tenha sido executado em desconformidade com seu licenciamento.

§ 2º Em qualquer caso, a autoridade licenciadora somente pode opor-se ao cancelamento do registro se dele resultar justificado inconveniente para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área parcelada.

Art. 55. Se o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes para alteração ou cancelamento do registro, deve notificá-los extrajudicialmente, bem como a comissão de representantes.

§ 1º O adquirente notificado na forma do *caput* deve manifestar-se perante o Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Na hipótese de os adquirentes notificados não serem encontrados nos endereços disponíveis ou, tendo sido notificados, não

apresentarem impugnação no prazo indicado, é considerada incontroversa a alteração do parcelamento ou o cancelamento do registro.

Art. 56. Nas hipóteses do art. 53 e do art. 54, *caput*, incisos II a IV, e § 1º, o Oficial do Registro de Imóveis deve comunicar a apresentação de requerimento de alteração ou o de cancelamento do registro ao Ministério Público, publicar edital com sua síntese e abrir prazo de 30 (trinta) dias para impugnação.

§ 1º Não havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve efetivar a averbação da alteração ou do cancelamento do registro.

§ 2º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência ao requerente de seus termos e encaminhá-la imediatamente ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor pode apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 3º Na hipótese do § 2º, após manifestação do Ministério Público dentro do prazo de 10 (dez) dias, a impugnação deve ser apreciada pelo juiz corregedor em até 30 (trinta) dias.

Art. 57. O desmembramento caracterizado como parcelamento de pequeno porte deve ser requerido ao Registro de Imóveis pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística e ambiental integrada, plantas e memoriais descritivos do projeto.

Parágrafo único. O procedimento previsto no *caput* somente pode ser aplicado se o imóvel não tiver sido, anteriormente, objeto de desmembramento de pequeno porte.

Art. 58. O Oficial de Registro de Imóveis que efetuar atos registrais em desacordo com as exigências desta Lei fica sujeito a multa equivalente a 20 (vinte) vezes os emolumentos regimentais fixados para o respectivo ato, no valor apurado à época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, na forma estabelecida em lei.

CAPÍTULO VI

DOS CONTRATOS

Art. 59. A alienação de lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, mediante contratos regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, observado o disposto no inciso III do art. 46.

§ 1º As disposições específicas devem conter, no mínimo:

I – o nome e a qualificação das partes;

II – a identificação do lote ou unidade autônoma, com o respectivo número de matrícula;

III – o preço, o prazo e a forma de pagamento;

IV – a forma de atualização monetária e os juros, se houver.

§ 2º As cláusulas padronizadas devem conter, no mínimo:

I – a descrição do empreendimento, bem como as restrições administrativas, convencionais e legais;

II – o local para realização dos pagamentos;

III – as penalidades e os encargos da mora para o empreendedor e o adquirente;

IV – a descrição da infra-estrutura a cargo do empreendedor;

V – o prazo de entrega do empreendimento;

VI – o momento a partir do qual o adquirente assume os tributos e os demais encargos incidentes sobre o lote ou unidade autônoma;

VII – a solução em caso de divergência quanto às dimensões do lote ou unidade autônoma com aquelas constantes da matrícula;

VIII – as hipóteses de rescisão e suas consequências, incluindo as condições relativas à restituição dos valores pagos pelo adquirente.

§ 3º O empreendedor pode submeter ao Registro de Imóveis mais de um conjunto de cláusulas padronizadas, de acordo com a natureza do contrato a ser celebrado.

§ 4º As alterações introduzidas nas cláusulas padronizadas valem apenas para os contratos firmados após seu registro.

§ 5º Qualquer documento fornecido pelo empreendedor que comprove o recebimento do sinal, ou parte do pagamento, constando a indicação do lote ou unidade autônoma, preço, prazo e forma de pagamento, é considerado como contrato preliminar e regido pelas cláusulas padronizadas, sendo passível de registro, a requerimento do adquirente, como promessa de venda e compra, se o empreendedor for o proprietário, ou promessa de cessão de direitos, caso não o seja.

§ 6º O contrato deve fazer menção ao número do registro das cláusulas padronizadas e estar acompanhado de cópia da certidão do seu texto, devidamente rubricada pelo adquirente, bem como de um desenho do lote ou unidade autônoma, com todas as suas características, e desenho simplificado de sua localização.

§ 7º Fica vedada a cobrança de valores relacionados à manutenção do empreendimento a favor do empreendedor.

Art. 60. Os contratos, incluindo o preliminar, devem ser prenotados no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da sua celebração.

§ 1º É do empreendedor a obrigação de promover o registro do contrato preliminar, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas, por expressa disposição contratual.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no *caput*, o empreendedor não pode exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de obrigação prevista no contrato antes de seu registro.

§ 3º O contrato preliminar pode ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes pode exigir a celebração do contrato definitivo.

§ 4º Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não pode o proprietário se recusar a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§ 5º A transmissão da propriedade é registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão e do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana:

I – no contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado;

II – no contrato preliminar formalizado por instrumento particular registrado relativo a bem de valor igual ou inferior ao previsto no art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6º O disposto no inciso II do § 5º também se aplica ao contrato formalizado por instrumento particular antes da vigência desta Lei e levado a registro, desde que apresentada ata notarial que constate a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

§ 7º A prova da quitação é dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada certidão forense que comprove a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

§ 8º A cessão e promessa de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra:

I – depende da comprovação de adimplência do cedente ou promitente cedente;

II – somente tem validade perante o empreendedor, o cessionário ou o promitente cessionário após o registro.

Art. 61. Vencida e não paga a prestação, o contrato pode ser considerado rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias após a constituição em mora do adquirente devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo, deve o empreendedor requerer ao Oficial do Registro de Imóveis a notificação do adquirente devedor para:

I – satisfazer as prestações objeto da notificação e as vincendas até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, de atualização monetária e das despesas de notificação, devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação;

II – impugnar o valor, depositando no Registro de Imóveis o montante incontroverso;

III – tomar ciência de que a não quitação dos débitos em aberto enseja a rescisão do contrato.

§ 2º A notificação deve ser feita pessoalmente, podendo, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ser efetivada pelo Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação deve ser dirigida ao endereço do adquirente constante do Registro de Imóveis ou ao endereço do imóvel objeto do contrato e, se o adquirente não for encontrado em nenhum dos dois, em endereço fornecido pelo empreendedor.

§ 4º Se o destinatário recusa-se a dar recibo ou furta-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deve informar essa circunstância ao Oficial competente, que a certifica sob sua responsabilidade, sendo considerado notificado o destinatário.

§ 5º Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deve ser feita por edital, publicado uma vez em jornal de grande circulação local, começando o prazo para pagamento a fluir 10 (dez) dias após a publicação.

§ 6º Purgada a mora, o contrato mantém-se na forma pactuada.

§ 7º Certificada a ausência do pagamento no Registro de Imóveis, o empreendedor pode requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial, que deve efetivá-lo em prazo não superior a 15 (quinze) dias, expedindo a respectiva certidão.

Art. 62. Se o credor das prestações referidas no art. 61 recusa-se a recebê-las, ou furta-se a seu recebimento, pode ser constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para receber as importâncias depositadas pelo devedor.

§ 1º Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação, considera-se efetuado o pagamento.

§ 2º Em não comparecendo o credor para receber, a importância deve ser depositada pelo Oficial do Registro de Imóveis em conta bancária especial a favor do credor, remunerada na forma dos depósitos judiciais.

Art. 63. Na rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, descontando-se a vantagem auferida com a fruição do imóvel, o montante devido por cláusula penal, os juros e a multa moratórios relativos às prestações pagas em atraso, a comissão de corretagem paga pelo empreendedor e os débitos incidentes sobre o imóvel durante o período de vigência do contrato, observadas as condições previstas expressamente em contrato, nos termos do inciso VIII do § 2º do art. 59.

§ 1º O adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto no *caput*.

§ 2º Se houver controvérsia, o empreendedor deve iniciar, no prazo previsto em contrato, a restituição da parte incontroversa.

§ 3º Se o empreendedor, injustificadamente, não efetuar a devolução ou a protelar, o adquirente tem o direito de exigí-la de uma única vez.

§ 4º As acessões e benfeitorias levadas a efeito no imóvel pelo adquirente devem ser indenizadas, desde que em conformidade com o contrato e a legislação de uso e ocupação do solo, realizando-se o pagamento, se necessário, mediante a venda do lote com as acessões e benfeitorias diretamente a terceiros ou mediante leilão judicial ou extrajudicial.

§ 5º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel prevista no § 4º, o empreendedor deve entregar ao compromissário comprador a importância que restar depois de deduzidas as despesas e encargos de que trata o *caput*, considerando-se nela compreendido o valor da indenização das acessões e benfeitorias, fato este que importa em recíproca quitação entre as partes.

§ 6º Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago ao titular do registro cancelado nas condições contratadas, ficando dispensada tal

comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 61.

§ 7º Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deve ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

§ 8º Para fins da restituição de que trata o *caput*, os valores das prestações pagas e dos abatimentos previstos, bem como o valor do imóvel constante no contrato, devem ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização contratualmente estabelecido.

§ 9º O valor deve ser devolvido no mesmo número de parcelas pagas pelo adquirente, ou na forma acordada entre as partes, respeitados os índices de atualização monetária, os juros e os prazos previstos em contrato, e ressalvadas as seguintes hipóteses:

I – a devolução deve ser efetuada em uma única parcela, caso o valor a ser devolvido represente até 10% (dez por cento) do preço total de venda do lote ou unidade autônoma;

II – a devolução deve ser efetuada em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor represente até 20% (vinte por cento) do preço total da venda do lote ou unidade autônoma;

III – a devolução deve ser efetuada em até 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido represente até 30% (trinta por cento) do preço do lote ou unidade autônoma.

Art. 64. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão apenas pode ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – por requerimento das partes contratantes;

III – nos casos de rescisão do contrato.

Art. 65. A escritura de venda e compra deve ser lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação do contrato preliminar, ressalvado o disposto no § 6º do art. 60.

§ 1º Se, por inércia do compromissário ou cessionário comprador, não for lavrada a escritura no prazo previsto no *caput*, o empreendedor pode requerer a averbação do termo de quitação junto ao Registro de Imóveis.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º, o adquirente pode providenciar a lavratura da escritura de venda e compra, mediante a apresentação de certidão atualizada da matrícula do imóvel ao notário.

Art. 66. Lavrada a escritura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o notário, mediante depósito prévio dos emolumentos registraes pelo interessado contratante, deve encaminhá-la para registro.

Parágrafo único. Considera-se infração disciplinar, punível na conformidade do disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, o desrespeito ao disposto no *caput*.

Art. 67. O lançamento de tributos incidentes sobre o lote ou unidade autônoma deve ser efetuado em relação à pessoa do adquirente, desde que requerido pelo próprio interessado ou pelo empreendedor.

Art. 68. Até a averbação da licença final integrada, todo o empreendimento, ou parte dele, pode ser transmitido como uma universalidade, mediante ato *inter vivos* ou por sucessão *causa mortis*, caso em que o adquirente sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, ressalvado o direito do herdeiro ou do legatário de renunciar à herança ou ao legado.

§ 1º O ato de transmissão deve ser objeto de registro na matrícula do parcelamento e de averbação em todas as matrículas originadas a partir do parcelamento.

§ 2º Na transmissão do empreendimento por ato *inter vivos*, o adquirente deve apresentar as certidões relativas ao seu nome previstas no inciso VII do *caput* do art. 46.

Art. 69. A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescinde os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão que tenham por objeto o imóvel parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

§ 1º Se a falência ou insolvência for do empreendedor, incumbe ordinariamente ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos.

§ 2º No caso do § 1º, os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas podem requerer ao juiz que os autorize a prosseguir a implantação do empreendimento por meio da comissão de representantes.

Art. 70. Na desapropriação, a imissão na posse, desde que registrada na matrícula do imóvel, constitui direito real passível de cessão ou de promessa de cessão e, se outorgado pelo expropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independe de testemunhas, não se aplicando o disposto no art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º Com o pagamento da indenização e o respectivo registro imobiliário da sentença transitada em julgado na ação de desapropriação, a posse referida no *caput* converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a cessão de posse em compromisso ou contrato de venda e compra, ou outra

modalidade contratual adequada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.

§ 2º O direito real de que trata o *caput* pode ser dado em garantia nos contratos de financiamento habitacional.

Art. 71. É dispensada a escritura pública nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis celebrados por pessoas jurídicas de direito público.

§ 1º Os contratos aperfeiçoados na forma do *caput* devem ser lavrados nas entidades públicas interessadas, as quais devem manter arquivo cronológico de seus autógrafos e registro sistemático de seu extrato.

§ 2º Aplicam-se aos contratos de que trata o *caput*, no que couber, o disposto no art. 61 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, incluindo a necessidade de publicação resumida do seu respectivo instrumento.

§ 3º Não se aplicam as restrições do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, à hipótese prevista neste artigo.

CAPÍTULO VII

DA INTERVENÇÃO

Art. 72. Verificado que o empreendedor executa o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora deve providenciar sua notificação, mediante edital publicado em jornal local de grande circulação, por 2 (duas) vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 2º Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora deve dar ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes e ao Ministério Público.

§ 3º O descumprimento do disposto no *caput* pelo agente público implica responsabilização administrativa, na forma da lei, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

§ 4º Qualquer pessoa pode comunicar à autoridade licenciadora e ao Ministério Público a existência de irregularidade na execução de projeto de parcelamento, para fins do estabelecido neste artigo.

Art. 73. Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o *caput* do art. 72 sem a regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora deve determinar a intervenção no empreendimento.

§ 1º A decisão que determinar a intervenção deve indicar o nome do interventor e ser acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado e comunicar o fato ao Ministério Público.

§ 2º Determinada e averbada a intervenção, os adquirentes devem ser notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao Registro de Imóveis.

§ 3º O Registro de Imóveis deve receber as quantias encaminhadas pelos adquirentes e depositá-las em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, inciso I, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

§ 4º Se as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do § 3º devem ser utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

Art. 74. Ao interventor são atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do parcelamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 3º do art. 73, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

Parágrafo único. As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas, ou ainda com a execução das garantias, devem ser depositadas na conta de poupança mencionada no § 3º do art. 73.

Art. 75. Durante a intervenção, o empreendedor pode acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 76. O interventor deve prestar contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões que orientam a atuação dos agentes públicos.

§ 1º O interventor equipara-se a servidor público no que concerne a seus deveres e responsabilidades.

§ 2º O Ministério Público pode, a qualquer momento, fiscalizar os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 77. A autoridade licenciadora deve determinar o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e os prazos fixados no cronograma físico, desde que verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir o parcelamento.

§ 1º Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora deve requerer, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada na conformidade do disposto no § 1º do art. 73.

§ 2º Encerrada a intervenção, o empreendedor assume novamente a responsabilidade pela execução do parcelamento, a ele competindo:

I – requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;

II – notificar os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

§ 3º O deferimento do requerimento referido no inciso I do § 2º pela autoridade judicial depende de prévia manifestação da autoridade licenciadora.

Art. 78. A regularização do parcelamento mediante intervenção não obsta a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 79. Aplicam-se também aos parcelamentos executados sem registro, no que couber, as normas relativas à intervenção.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ÁREAS URBANAS.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 80. A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia e do direito a cidades sustentáveis.

Parágrafo único. Aos parcelamentos em processo de implantação em desacordo com o projeto aprovado ou com outras irregularidades aplicar-se-ão as regras de intervenção do Capítulo VII do Título II.

Art. 81. Observadas as diretrizes gerais de política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária sustentável pauta-se pelas seguintes diretrizes:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para a sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo, e com as iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – controle e fiscalização, visando a evitar novas ocupações ilegais;

IV – participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização;

V – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

VI – preferência de titulação para a mulher.

Art. 82. Lei municipal deve disciplinar em relação à regularização fundiária sustentável, no mínimo:

I – os critérios, as exigências e os procedimentos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária;

II – os requisitos e os procedimentos para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada;

III – os mecanismos de controle social a serem adotados;

IV – as formas de compensação cabíveis.

Art. 83. A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se imponham na forma da lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO

Art. 84. Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável é facultada:

I – a seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II – às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis;

III – ao setor privado, nos termos da legislação municipal prevista no art. 82;

IV – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 85. Observado o disposto nesta Lei e na lei municipal prevista no art. 82, a regularização fundiária sustentável exige a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, entre outros elementos, deve definir:

I – as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, se houver necessidade, relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações previstas;

IV – as condições para garantia da segurança da população em situações de risco;

V – as medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º A regularização fundiária sustentável que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensa o plano mencionado no *caput*.

§ 2º A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas.

§ 3º O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados deve ser definido pela legislação municipal prevista no art. 82, asseguradas as informações necessárias para o registro imobiliário.

Art. 86. A implantação da regularização fundiária depende da análise e da aprovação do seu plano previsto no art. 85 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental integrada, observado o disposto no inciso II do art. 82.

§ 1º Não se exige licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.

§ 2º Nos casos previstos nos §§ 2º e 3º do art. 35, exige-se também a licença ambiental estadual.

Art. 87. A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente pode ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção 1

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 88. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público devem integrar ZEIS definidas no Plano Diretor ou em outra lei municipal

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no *caput* aos assentamentos informais em que já se tenha consumado a aquisição do domínio pela ocorrência de prescrição aquisitiva ou a aquisição de direitos reais de uso legalmente constituídos sobre o imóvel.

Art. 89. O plano de regularização fundiária de interesse social deve definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, e identificar os lotes e as unidades autônomas, bem como as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos.

§ 1º Para efeito do *caput*, deve-se observar o parágrafo único do art. 7º e as demais disposições desta Lei, bem como a legislação municipal de que trata o art. 82.

§ 2º É vedada a regularização de ocupações específicas que, no plano de regularização fundiária de interesse social, insiram-se em situações de risco, nos termos dos incisos I, II e III do *caput* do art. 5º, sem que sejam adotadas as medidas previstas nos referidos dispositivos.

§ 3º O plano de regularização fundiária de interesse social pode prever intervenção em APP, desde que implique a melhoria das condições ambientais da área em relação à situação de ocupação irregular anterior.

Art. 90. Na regularização fundiária de interesse social, cabe ao Poder Público, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

- I – do sistema viário;
- II – da infra-estrutura básica;
- III – dos equipamentos comunitários definidos no plano.

§ 1º As responsabilidades previstas no *caput* podem ser compartilhadas com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise:

I – dos investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – do poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Na regularização fundiária de interesse social, a realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica da situação dominial.

§ 3º Regularizado o assentamento, aplica-se, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II.

§ 4º Não se aplica o disposto no art. 24 aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante a usucapião especial coletiva para fins de moradia ou a concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídas na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.

§ 5º A implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público deve ser feita em consonância com as diretrizes e objetivos do respectivo plano plurianual, as metas e prioridades fixadas por sua lei de diretrizes orçamentárias e no limite das disponibilidades propiciadas pela lei orçamentária anual.

Art. 91. Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamento informal há mais de 5 (cinco) anos pode ser desafetada pelo uso, mediante certificação do Poder Público municipal.

Seção 2

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 92. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o art. 5º e os requisitos previstos no Capítulo I do Título II, ressalvada nos municípios de gestão plena a possibilidade de redução, com base em lei municipal:

I – do percentual estabelecido no art. 8º;

II – da área mínima definida no inciso I do art. 7º.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode exigir contrapartida em relação à regularização de que trata o *caput*, observado, no que couber, o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 93. A autoridade licenciadora deve definir na licença integrada da regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

- I – do sistema viário;
- II – da infra-estrutura básica;
- III – dos equipamentos comunitários definidos no plano de regularização fundiária;
- IV – das medidas de mitigação e compensação ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no *caput* podem ser compartilhadas com os beneficiários, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

- I – os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;
- II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Público deve dele exigir o montante despendido para regularizar o parcelamento.

§ 3º Regularizado o assentamento, aplica-se, em relação à responsabilidade de manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II.

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 94. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social pode lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes.

Parágrafo único. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

- I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com as medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e proprietário, se houver;
- II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do Registro de Imóveis, se identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III – cadastro dos ocupantes, no qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

IV – declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

V – certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis da sua situação e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 95. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis, o Oficial deve proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis deve proceder à notificação pessoal do proprietário da área e à notificação por edital dos confrontantes, ocupantes e eventuais interessados para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, deve ser procedida a notificação do proprietário por edital.

§ 3º Os editais devem ser publicados, no período de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e duas vezes em jornal de grande circulação local, constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação, bem como um desenho simplificado e a descrição da área demarcada.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deve ser registrada na matrícula da área a ser regularizada, indicando a origem nas matrículas ou transcrições anteriores, se houver.

§ 5º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deve ser aberta com base na planta e no memorial que instruem o auto de demarcação urbanística.

§ 6º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência dela ao Poder Público, que tem o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

§ 7º Não havendo acordo entre impugnante e Poder Público, o procedimento deve ser encaminhado ao juiz corregedor, para decisão em 30 (trinta) dias.

§ 8º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§ 9º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma dos §§ 4º e 5º.

Art. 96. A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do art. 85, a ser licenciado na forma do art. 86, e submetê-lo a registro, na forma do Capítulo V deste Título.

Art. 97. A legitimação de posse expedida pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária de interesse social, desde que registrada, constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia, podendo ser dada em garantia real e ser objeto de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*.

§ 1º A expedição do título de legitimação de posse somente pode ocorrer a partir da aplicação da demarcação urbanística.

§ 2º A legitimação de posse não pode ser procedida em favor daquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem ser outorgada por mais de uma vez ao mesmo beneficiário.

§ 3º A legitimação de posse somente pode ser registrada em matrícula de lote ou unidade autônoma.

Art. 98. Pelo registro do título de legitimação de posse, o seu detentor constitui prova antecipada para ação de usucapião.

Parágrafo único. Decorridos 5 (cinco) anos do registro do título de legitimação de posse, formaliza-se a conversão do direito real de posse em propriedade, por simples requerimento do proprietário, apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis e instruído com certidões do Distribuidor Cível Estadual e Federal, na qual não constem ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do bem.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 99. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo disposto neste Capítulo, aplicando-se, de maneira suplementar, as disposições constantes do Capítulo V do Título II e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. Na regularização fundiária de interesse específico, o registro deve ser efetivado nos termos do Capítulo V do Título II.

Art. 100. O registro da regularização fundiária de interesse social deve importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver;

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do plano de regularização fundiária.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no inciso II do *caput* à regularização fundiária realizada mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia ou concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial.

Art. 101. O responsável pela regularização fundiária deve requerer seu registro, apresentando os documentos elencados nos incisos I a IV do *caput* do art. 33, bem como os seguintes:

I – os desenhos e documentos exigidos por lei municipal, na forma do § 3º do art. 85;

II – a licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária e, se couber, da licença ambiental estadual, observado o disposto no § 1º do art. 86;

III – as cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou das unidades autônomas, se for o caso;

IV – instrumento de instituição e convenção de condomínio urbanístico, se for o caso;

V – regimento interno da comissão de representantes;

VI – instrumento de garantia de execução das obras e serviços a cargo do empreendedor, exigido e aceito pela autoridade licenciadora, no caso de regularização fundiária promovida pelo setor privado;

VII – no caso das pessoas físicas ou jurídicas relacionadas nos incisos I a III do art. 84, certidão atualizada dos atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. Na regularização fundiária sustentável que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial, exigem-se desenhos e memorial descritivo que identifiquem as parcelas a serem regularizadas e as áreas destinadas a uso público, se houver, não se aplicando os incisos I a VII do *caput*.

Art. 102. As matrículas das áreas destinadas a uso público devem ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se houver, restrições administrativas, convencionais e legais.

TÍTULO IV
DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS
CAPÍTULO I
DAS INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS E CIVIS

Art. 103. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou de outras normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perda do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem:

I – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar imóvel em área rural, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, em desacordo com a legislação federal que define a área mínima do módulo rural;

II – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento para fins urbanos devidamente registrado no Registro de Imóveis competente.

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

I – se o parcelamento localizar-se, total ou parcialmente, em área pública ou em espaço territorial especialmente protegido nos termos das normas ambientais federais, estaduais ou municipais;

II – se efetivados:

a) com inexistência das qualificações exigidas por esta Lei para atuação como empreendedor;

b) com omissão fraudulenta, falsa ou enganosa de circunstância relativa ao parcelamento, se o fato não constituir crime mais grave:

Pena – reclusão, de 3 (três) a 8 (anos) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perda do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

Art. 104. Registrar parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão

ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Parágrafo único. No caso de Oficial do Registro de Imóveis, além da pena prevista no *caput* deste artigo, considera-se a conduta infração disciplinar, aplicando-se o disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, e responsabilização administrativa, na forma da lei.

Art. 105. Expedir:

I – licença integrada sem a observância das disposições desta Lei ou em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais;

II – título de legitimação de posse a quem sabidamente não preencha os requisitos exigidos em lei:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

§ 1º Comete também o crime previsto no inciso II do *caput* aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento ou enganoso, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse.

§ 2º Sendo o infrator funcionário público, considera-se a conduta infração disciplinar punida na forma da lei.

Art. 106. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística e ambiental integrada:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

Art. 107. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto, anúncio ou comunicação ao público ou a interessado, informação total ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor sobre o parcelamento do solo:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

Parágrafo único. No caso de pessoa física ou jurídica que atua na corretagem de imóveis e do corretor de imóveis, aplica-se o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, sem prejuízo da responsabilização penal da pessoa física, na forma do *caput*.

Art. 108. As penas previstas neste Capítulo devem ser aumentadas de um a dois terços, quando o parcelamento se der nos locais previstos no art. 5º, sem que sejam tomadas as medidas previstas no referido dispositivo.

Art. 109. Sem prejuízo do disposto no art. 108, as penas previstas neste Capítulo são aumentadas:

I – de um terço, se a infração envolver de 100 (cem) a 200 (duzentos) lotes ou unidades autônomas;

II – de metade, se a infração envolver de 201 (duzentos e um) a 400 (quatrocentos) lotes ou unidades autônomas;

III – de dois terços, se a infração envolver mais de 401 (quatrocentos e um) lotes ou unidades autônomas.

Art. 110. O imóvel perdido na forma do art. 103, *caput* e §§ 1º e 2º, passa ao domínio do Município, que deve proceder à sua regularização fundiária, observadas as normas cabíveis desta Lei.

Parágrafo único. Não sendo possível a regularização fundiária, o Município deve desconstituir o parcelamento, dando ao imóvel perdido em seu favor uma das seguintes destinações:

I – implantação de equipamentos comunitários;

II – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

III – criação de unidades de conservação ou outras áreas de interesse ambiental;

IV – proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico ou paisagístico.

Art. 111. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público deve ser responsabilizado administrativamente, na forma da lei, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I – parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais e municipais;

II – ocupações informais ou irregulares do solo urbano ou rural.

Parágrafo único. O disposto no *caput* aplica-se também ao agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei.

Art. 112. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou à celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), não extingue nem afeta a punibilidade penal, e administrativa.

Art. 113. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

§ 1º No processo civil, qualquer que seja a natureza da decisão condenatória e sem prejuízo do dever de reparar e indenizar eventuais danos causados, o juiz pode impor ao réu multa civil, em valor capaz de desestimular nova infração e proporcional ao dano causado.

§ 2º Além dos critérios de fixação da pena previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, no estabelecimento das penas relativas aos crimes de que trata este Capítulo, o juiz deve considerar:

I – a dimensão da área afetada e sua importância ambiental, cultural, turística ou paisagística;

II – o número de pessoas lesadas.

§ 3º Os crimes previstos nesta Lei aplicam-se em concurso com aqueles previstos no Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, bem como na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, e outras leis especiais.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 114. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Art. 115. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas previstas por esta Lei para os Municípios.

Art. 116. Aplicam-se ao parcelamento compulsório previsto no inciso I do § 4º do art. 182 da Constituição Federal todas as normas previstas nesta Lei.

Art. 117. Os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 118. Os condomínios civis cujos moradores são proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de dois terços dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observados os requisitos desta Lei.

§ 1º Os clubes de campo que, de fato, pelas características de ocupação, são parcelamentos do solo para fins urbanos, podem ser regularizados na forma do *caput*, com a extinção da associação proprietária do terreno e a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar como áreas de uso comum dos condôminos os logradouros que já estejam afetados ao uso público.

Art. 119. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão

de uso especial para fins de moradia, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 942, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

Art. 120. As glebas regularmente parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuem registro podem ter sua situação jurídica regularizada, mediante registro do parcelamento, desde que:

I – a área possua a infra-estrutura básica prevista nesta Lei;

II – todos os lotes originais do parcelamento tenham sido vendidos.

Parágrafo único. Para o registro, deve ser apresentada certificação emitida pelo Poder Público municipal de que a gleba preenche as condições previstas no *caput*, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias ao registro.

Art. 121. A União, o Estado, o Distrito Federal e o Município podem desapropriar, por interesse social, áreas urbanas para promoção de parcelamentos inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 122. Na desapropriação, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objeto de parcelamento não licenciado ou não registrado.

Parágrafo único. No valor de indenização, devem ser descontados os custos em que o Poder Público incorrer para a regularização do parcelamento.

Art. 123. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir a construção ou o uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou promover a demolição da construção desconforme, sem prejuízo das prerrogativas dos legitimados para a propositura da ação civil pública.

Art. 124. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 1º Os proprietários do imóvel objeto de parcelamento não qualificados como empreendedores também são solidariamente responsáveis, ainda que não tenham anuído com a implantação do parcelamento.

§ 2º A autoridade judicial pode decretar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens das pessoas referidas no *caput* e

§ 1º, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 125. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei é o da comarca da situação do imóvel, observado o disposto no art. 107 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 .

Art. 126. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 127. Observadas as disposições desta lei, admite-se a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que:

I – lei estadual ou municipal autorize a expedição de licença para este tipo de empreendimento e a necessária outorga de instrumento de permissão ou concessão do direito real de uso das áreas internas do loteamento;

II – a concessão ou permissão de uso referida no inciso I seja outorgada a uma associação de proprietários ou adquirentes de lotes, legalmente constituída.

§ 1º Para a expedição da licença referida no inciso I do *caput*, a legislação municipal deve prever que sejam avaliadas as seguintes questões:

I – possibilidade de integração futura do acesso do loteamento fechado com o sistema viário existente ou projetado;

II – mobilidade urbana no entorno do empreendimento;

III – acesso da população em geral aos equipamentos comunitários.

§ 2º Ao aprovar o projeto de loteamento com controle de acesso, a autoridade licenciadora fica, automaticamente, obrigada a outorgar o instrumento de permissão ou concessão referido no inciso I do *caput*, o qual deverá ser formalizado imediatamente após a averbação da licença final integrada, no competente Registro de Imóveis.

§ 3º O prazo de vigência da concessão ou permissão de uso deve ser prorrogado, automática e sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à associação referida no inciso II do *caput*.

§ 4º Considera-se válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma de loteamento fechado, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

§ 5º O loteamento implantado regularmente e que teve seu perímetro fechado posteriormente à implantação até a data da entrada em vigor desta Lei, pode ser regularizado pelo Poder Público municipal.

§ 6º A representação ativa e passiva, judicial ou extra-judicial, perante a autoridade licenciadora e aos seus associados, quanto aos direitos e obrigações decorrentes da concessão ou permissão de uso, é exercida pela associação a que se refere o inciso II do *caput*, observado que:

I – as relações entre os proprietários ou adquirentes de lotes e a associação, são regidas pelo seu estatuto social;

II – o adquirente de lote em loteamento com controle de acesso, que for beneficiado com quaisquer serviços prestados pela associação referida no inciso II do *caput*, em decorrência da concessão ou permissão de uso, não pode se negar a pagar a sua cota parte nas respectivas despesas;

III – a forma de rateio das despesas referidas no inciso II deve ser prevista no estatuto da associação.

§ 7º A concessão ou permissão de uso de que trata o inciso I do *caput* não pode impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos proprietários ou adquirentes de lotes pelo Município ou seus permissionários concessionários.

Art. 128. Exclusivamente no que se refere aos limites mínimos das APPs ao longo dos corpos de água, ficam convalidadas as licenças municipais ou estaduais outorgadas a parcelamentos do solo para fins urbanos, até a data de entrada em vigor desta Lei, com base na faixa de 15 (quinze) metros prevista no inciso II do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, desde que efetivadas as medidas mitigadoras e compensatórias eventualmente exigidas pelo órgão ambiental competente.

Art. 129. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 33, durante o prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei, devem ser apresentados, pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:

I – certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel pelo período de 5 (cinco) anos;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

II – certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos.

§ 1º A existência de protestos ou de ações pessoais não impede o registro do parcelamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não prejudicam os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas.

§ 2º Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, deve suscitar a dúvida perante o juiz competente.

Art. 130. A Prefeitura Municipal, quando credora de dívida de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e de demais tributos municipais incidentes sobre o lote ou unidade autônoma, não pode recusar nos autos do processo de execução fiscal a oferta do próprio lote ou unidade autônoma para garantia do pagamento da dívida executada ou a sua dação em pagamento para liquidar o débito, independentemente de se tratar de excesso de penhora.

Art. 131. A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – inciso V do art. 4º:

“Art. 4º.....

V –

t) a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) a legitimação de posse. (NR)”

II – inciso III do art. 12:

“Art. 12

“III – como substituto processual, desde que com a autorização expressa dos representados:

a) a associação de moradores, regularmente constituída, com personalidade jurídica;

b) o Município ou ente público a ele vinculado com atuação na área de desenvolvimento urbano. (NR)”

III – art. 29-A:

Art. 29-A A alteração do perímetro urbano de modo a transformar áreas rurais em urbanas, por meio de lei municipal, pode implicar a exigência de contrapartida na forma do art. 29, sem prejuízo de compensações impostas com base nas normas ambientais.

IV – art. 30-A:

Art. 30-A Além da transferência ao Poder Público municipal de recursos financeiros, a contrapartida prevista no caput pode envolver:

- I – a implantação de equipamentos comunitários;*
- II – a realização de obras ou serviços de interesse público;*
- II – a doação de imóvel para implantação de programas sociais ou ambientais;*
- III – o pagamento dos emolumentos relativos aos atos de registro necessários à regularização fundiária de interesse social.*

V – art. 35:

“Art. 35.

§ 3º O acréscimo e a redução de potencial construtivo derivados da transferência do direito de construir deverão ser, respectivamente, objeto de registro e averbação na matrícula dos respectivos imóveis. (NR)”

Art. 132. A Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 17:

“Art. 17.

VIII – oferecer à penhora área urbana ocupada por terceiros, de forma coletiva, para fins de moradia. (NR)”

II – art. 82:

“Art. 82.

III – nas ações que envolvam litígios coletivos pela posse da terra rural ou urbana e nas demais causas em que há interesse público evidenciado pela natureza da lide ou qualidade da parte. (NR)”

III – art. 690:

“Art. 690.

§ 2º Os moradores de área urbana utilizada para fins de moradia, objeto de apreensão judicial, terão assegurado, quando não for o caso de usucapião, o direito de preferência sobre os licitantes e os credores para a arrematação da área, pelo preço da avaliação.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, o preço não incluirá o valor das acessões realizadas pelos moradores e o das obras de infra-estrutura eventualmente realizadas pelo Poder Público.

§ 4º O credor que arrematar os bens não estará obrigado a exhibir o preço, mas se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de desfazer-se a arrematação, caso em que os bens serão levados à praça ou ao leilão à custa do credor. (NR)”

IV – art. 942:

“Art. 942.

§ 1º Quando o imóvel estiver matriculado, será facultado ao autor pleitear a usucapião na forma em que se encontra nela descrito e, nesse caso:

I – na petição inicial, bastará a indicação da localização do imóvel, o número da matrícula e a circunscrição imobiliária, juntando-se certidão do registro de imóveis expedida a menos de 30 (trinta) dias;

II – serão citados somente aqueles que figurarem como proprietários ou titulares de direitos registrados na matrícula;

III – não serão apreciadas questões envolvendo demarcação de divisas, podendo o confrontante prejudicado, a qualquer tempo, se valer do procedimento próprio;

IV – a decisão não fará coisa julgada em face da União, Estado, Município, ou seus órgãos da administração descentralizada;

V – transitada em julgado a ação, o imóvel será registrado em nome do autor, assumindo este a responsabilidade por todos os tributos, despesas condominiais e outras obrigações propter rem incidentes sobre o bem.

§ 2º As ações de usucapião de unidades autônomas em condomínios edifícios ou urbanísticos submeter-se-ão às regras do § 1º deste artigo. (NR)”

Art. 133. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 13-A:

“Art. 13-A. A petição inicial deverá conter descrição precisa do imóvel desapropriado com a indicação dos vértices definidores de seus limites, sob pena de indeferimento e, se a desapropriação for parcial, deverá ser descrito o remanescente do imóvel desapropriado, para fins de posterior averbação e abertura de matrícula no Registro de Imóveis.”

II – art. 15:

“Art. 15.

§ 4º A imissão provisória na posse é um direito real sujeito a registro no Registro de Imóveis competente. (NR)”

III – art. 29:

“Art. 29. A aquisição da propriedade na desapropriação de imóvel ocorrerá:

I – se houver imissão provisória na posse, quando tornada irreversível a situação pela afetação do bem à finalidade a que se destinou a desapropriação, sendo o título hábil para registro o comprovante da ocorrência desse fato;

II – quando não houver imissão de posse, no registro da carta de sentença, a qual será extraída com o trânsito em julgado e após o pagamento da indenização ou expedição do ofício requisitório. (NR)”

Art. 134. Os arts. 4º e 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º

VI – parcelamento de glebas para produção de terrenos urbanizados. (NR)”

“Art. 9º Todas as aplicações do sistema terão por objeto, fundamentalmente, a aquisição de:

I – edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes;

II – terreno urbanizado destinado à construção de edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes.

§ 1º

§ 2º

§ 3º

§ 4º Os custos relativos à escrituração e ao registro do imóvel residencial de que trata o caput deste artigo poderão ser incluídos no financiamento. (NR)”

Art. 135. O art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:

.....

VII – pagamento total ou parcial do preço da aquisição de terreno urbanizado ou de edificação para moradia própria, incluindo os custos relativos à escrituração e ao registro, observadas as seguintes condições:

.....
XVII – pagamento dos encargos relativos à implantação de programas de regularização fundiária implementados pelo Poder Público, que lhe forem atribuídos na forma da legislação específica, respeitados os requisitos das alíneas “a” e “b” do inciso VI, deste artigo. (NR)”

Art. 136. O Capítulo IV da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 10-A:

“Art. 10-A. Tratando-se de condomínios edifícios ou urbanísticos, para a constituição do devedor em mora, a cota condominial inadimplida poderá ser encaminhada a protesto extrajudicial, mediante indicação, sob responsabilidade do síndico ou da administradora e com base em autorização da assembléia geral dos condôminos.

Parágrafo único. A indicação a protesto prevista no caput poderá ser efetuada por meio magnético ou de gravação eletrônica de dados, desde que se reproduzam fielmente todas as informações relativas ao débito e se faça referência à autorização da assembléia.”

Art. 137. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 167:

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, será feito o registro de:

I – aquisição e transmissão de bem imóvel e direito real sobre imóvel, bem assim de direito pessoal sobre imóvel que, pela sua natureza, seja oponível a terceiros;

II – contrato preliminar tendo por objeto imóvel ou direito a ele relativo;

III – alteração do regime jurídico da propriedade decorrente de parcelamento do solo, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, divisão, atribuição, do Registro Torrens, instituição de bem de família ou outras hipóteses estipuladas em lei;

IV – cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento do solo urbano ou de incorporação imobiliária;

V – convenção antenupcial e contrato relativo a regime patrimonial em união estável;

VI – convenção de condomínio;

VII – contrato de penhor rural, industrial ou comercial e, quando a lei o exigir, de cédula de crédito;

VIII – imissão de posse em desapropriação, sua cessão ou promessa de cessão;

IX – concessão ou autorização de uso de imóvel público ou privado;

X – acréscimo pela transferência do potencial construtivo ou outorga onerosa do direito de construir;

XI – regularização fundiária ou de notificação relativa a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

XII – concessão de direito de superfície e respectivos desdobramentos dos direitos reais sobre o solo e sobre a construção ou plantação.

§ 1º Será objeto de averbação:

I – a penhora, o arresto ou o seqüestro;

II – medida judicial acautelatória ou medida administrativa prevista em lei;

III – o ato que, de qualquer modo, interfira em crédito objeto de garantia registrada, excetuado o caso de aumento do valor da garantia;

IV – a restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados ou à sua disponibilidade;

V – a notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou condenatória, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados, após a citação, bem assim do ajuizamento de ação de execução, podendo os interessados requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má-fé;

VI – a inscrição de débito, em nome do titular do direito real registrado, como dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou das respectivas autarquias, mediante requerimento da autoridade competente;

VII – o implemento ou não da condição resolutiva ou suspensiva, mediante assentamento do evento definido como tal no respectivo negócio jurídico;

VIII – a reaquisição do direito quando da resolução de contrato com condição resolutiva, retrovenda, reversão da doação, quitação do débito na alienação fiduciária e demais hipóteses previstas em lei;

IX – o direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo.

X – o tombamento, a decretação de utilidade, necessidade pública ou interesse social ou a desafetação do bem público;

XI – de reserva legal.

§ 2º Incluem-se entre os direitos pessoais oponíveis a terceiros:

I – a posse, quando contratualmente transferida pelo titular do direito real;

II – a opção de compra em contratos de locação ou de arrendamento residencial ou mercantil;

III – a preferência na aquisição;

IV – a continuidade da vigência do contrato perante o adquirente.

§ 3º A sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação contratual diversa, implica a transmissão do direito real de garantia pactuado e de todos os direitos e obrigações correspondentes.

§ 4º Perdem eficácia os atos previstos nos incisos II, V e VI do § 1º deste artigo, se, no prazo de 60 (sessenta) meses a contar da sua efetivação, não for requerida ou determinada, conforme o caso, sua prorrogação.

§ 5º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a unificação ou o desmembramento dos respectivos imóveis, bem como a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária.

§ 6º O direito do fiduciante é direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária de bem imóvel.

§ 7º Aplicar-se-ão à propriedade do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras relativas aos direitos reais de garantia.

§ 8º Os direitos reais de gozo ou de garantia que, por efeito de concessão de direito de superfície, venham a ser constituídos destacadamente sobre o solo, domínio pleno ou útil, ou sobre a construção ou a plantação, serão registrados na mesma matrícula, respondendo pelas obrigações e dívidas deles decorrentes exclusivamente os bens e direitos sobre os quais incidirem, não se lhes aplicando o art. 1.474 do Código Civil.

§ 9º Para efeito de cobrança de emolumentos, são considerados sem conteúdo econômico os atos relativos a:

I – indisponibilidade, afetação e seu cancelamento, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária efetuada pelo poder público, mudança de

denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos;

II – distrato ou rescisão de contrato de promessa de compra e venda relativo a imóvel objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ou de incorporação imobiliária e celebrado com o loteador ou incorporador;

III – ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direito registrado;

IV – inscrição de débito, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e das respectivas autarquias.

§ 10. Serão, ainda, objeto de registro ou averbação outros atos previstos em lei e aqueles cuja publicidade seja essencial para a segurança jurídica das transações imobiliárias. (NR)”

II – art. 168:

“Art. 168. A qualificação dos atos como de registro ou de averbação será feita de acordo com a sua natureza jurídica e em conformidade com o previsto nesta Lei, independentemente da denominação que vier a ser empregada nas leis civis. (NR)”

III – art. 172:

“Art. 172. No Registro de Imóveis, serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa, para constituição, transmissão ou extinção de direitos, para a sua disponibilidade ou sua validade em relação a terceiros, bem assim de fatos aos quais se deva dar publicidade, nos termos desta Lei.

§ 1º Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome se encontre registrado o título ou o ato.

§ 2º Presume-se não pertencer o direito à pessoa se o registro estiver cancelado.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo refere-se ao direito sobre o imóvel, não abrangendo seus elementos descritivos.

§ 4º Nas ações de cobrança de condomínio, imposto predial e outras dívidas propter rem, é obrigatória a citação do titular dos direitos reais inscritos.

§ 5º Quando o contrato, nos termos do art. 104, inciso II, do Código Civil, tratar de objeto determinável, o registro somente poderá ser efetuado após a sua determinação.

§ 6º Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, não poderão ser opostos, ao terceiro de boa-fé que tiver adquirido imóvel a título oneroso, fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 7º Uma vez procedidas às averbações de que tratam os incisos V e VI do § 1º do art. 167, para os fins previstos nos arts. 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

§ 8º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que tenham como objeto direitos registrados, torna absoluta, para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil, a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa.

§ 9º A alienação de imóveis integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas seus efeitos ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou parcelador.

§ 10. Os direitos decorrentes do regime matrimonial ou da união estável somente poderão ser opostos a terceiros após a sua inclusão na matrícula do imóvel. (NR)”

IV – art. 215:

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência, salvo nos casos de afetação patrimonial e de propriedade fiduciária a que se referem os arts. 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e os arts.49, § 3º, e 119, IX, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. (NR)”

V – art. 216:

“Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico. (NR)”

VI – art. 222:

“Art. 222.

Parágrafo único: Os tabeliães e os juízes exigirão das partes certidão atualizada do imóvel na prática de qualquer ato a ele referente e farão constar o número de sua matrícula ou transcrição nos títulos que emitirem. (NR)”

VII – art. 225:

“Art. 225. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula e a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço ou, se rural, a localização e o nome da propriedade.

§ 1º O disposto no caput deste artigo aplicar-se-á aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2º Quando a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro será feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula. (NR)”

VIII – art. 226:

“Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula deverão constar do mandado judicial, salvo na hipótese do § 1º do art. 942 do Código de Processo Civil, quando a sentença declaratória será registrada na própria matrícula do imóvel usucapido.

Parágrafo único. No caso de usucapião de parte de um imóvel, o mesmo mandado contendo a descrição da parte usucapida deverá conter, se possível, a descrição do remanescente. (NR)”

IX – art. 228:

“Art. 228.

§ 1º Nas segregações, divisões, instituições de condomínio e parcelamentos do solo, será obrigatória a abertura da matrícula individualizada de cada imóvel antes de sua alienação ou oneração.

§ 2º Ocorrerá a segregação quando parte do imóvel for destacada, permanecendo o remanescente na mesma matrícula. (NR)”

X – art. 229:

“Art. 229. Se o imóvel se encontrar registrado em outra circunscrição, a matrícula será aberta na circunscrição competente com base nos elementos contidos na certidão atualizada daquele registro de imóveis, que ficará arquivada. (NR)”

XI – art. 239:

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis ou de direitos reais, as indisponibilidades, a inscrição de débito como dívida ativa em nome do titular do direito real e outras providências acautelatórias judiciais ou administrativas, ainda que decorrentes de ação trabalhista ou execução fiscal, serão averbados independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos.

§ 1º As averbações serão feitas em cumprimento de mandado judicial ou determinação administrativa, ou nos termos de certidão do escrivão do feito, dos quais constem, além da identificação do imóvel, os nomes das partes, a natureza do processo e, quando for o caso, o valor do crédito.

§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou se os nomes das pessoas que figurarem na matrícula como titulares do direito real não coincidirem com os nomes das partes integrantes da relação processual, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será automaticamente prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias;

§ 3º O prazo mencionado no § 2º deste artigo poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, quando for o caso, após a intimação do titular do direito real que não figure como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.

§ 5º Não poderá ser registrada a arrematação ou a adjudicação sem a comprovação da intimação da praça ou do leilão de todos aqueles que figurem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 6º A indisponibilidade ou constrição anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da praça ou do leilão.

§ 7º Os títulos judiciais poderão ser apresentados ao Oficial de Registro de Imóveis, mediante cópias extraídas dos autos, autenticadas pelo escrivão do juízo.

§ 8º O título de arrematação ou de adjudicação, uma vez registrado, autoriza o cancelamento das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores.” (NR)

Art. 138. Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação oficial.

Art. 139. Revogam-se:

I – a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II – a Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**
Relator

2007_16918_Renato Amary_999

**COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO
PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO
ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO
PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)**

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(Apenso: PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02, PL 7.363/02, PL 550/03,
PL 754/03, PL 1.001/03, PL 2.454/03, PL 2.699/03, PL 3.403/04, PL 5.760/05, PL 6.020/05,
PL 20/07, PL 31/07, PL 289/07, PL 449/07, PL 455/07, PL 846/07 e PL 1.092/07)

Inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único.

Autor: Deputado **BISPO WANDERVAL**
Relator: Deputado **RENATO AMARY**

Reformulação de Voto

Após a apresentação da complementação de voto e intenso debate nesta Comissão Especial, chegou-se à conclusão de que se faziam necessários ajustes pontuais no texto do substitutivo. Com esses aperfeiçoamentos e alguns destaques a serem votados, o conteúdo do substitutivo anteriormente apresentado adquire consistência técnica e política para servir como base da futura Lei da Responsabilidade Territorial Urbana.

A seguir, são apresentadas essas alterações, as quais, deve-se destacar, foram objeto de consenso entre os membros desta Câmara Técnica.

O art. 8º do substitutivo passa a ter a seguinte redação:

Art. 8º O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos e condomínios urbanísticos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do *caput* do art. 7º.

§ 1º O parcelamento de pequeno porte fica dispensado da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

§ 2º O Município de gestão plena pode diminuir, por lei, o percentual de áreas destinadas a uso público previsto no *caput*, para parcelamentos implantados em ZEIS, desde que nas proximidades do imóvel já existam equipamentos públicos aptos a atender à nova demanda.

§ 3º Verificado que o desmembramento a ser implantado gera demanda de novas áreas destinadas a uso público, a autoridade licenciadora deve caracterizá-lo como loteamento e observar o percentual previsto no *caput*.

§ 4º As áreas destinadas a uso público em condomínio urbanístico devem estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana.

§ 5º Nos termos de lei municipal, a reserva de área a que se refere o § 4º pode ser substituída por doação de recursos para fundo municipal de habitação.

O § 4º do art. 35 do substitutivo passa a ter a seguinte redação:

Art. 35.

§ 4º Para fins de supressão de vegetação, cada etapa deve ser autorizada individualmente e objeto de licença

final integrada, vedado o desmatamento da etapa subsequente antes da conclusão das obras da etapa antecedente.

O art. 124 do substitutivo passa a ter a seguinte redação:

Art. 124. Observadas as disposições desta Lei, admite-se a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que:

I – lei estadual ou municipal autorize a expedição de licença para esse tipo de empreendimento e a outorga de instrumento de permissão do direito de uso das áreas internas do loteamento;

II – a permissão de uso referida no inciso I seja outorgada, de forma onerosa, a uma associação de proprietários ou adquirentes de lotes, legalmente constituída.

§ 1º Para a expedição da licença referida no inciso I do *caput*, a legislação municipal deve prever que sejam avaliadas as seguintes questões:

I – possibilidade de integração futura do acesso do loteamento de que trata este artigo com o sistema viário existente ou projetado;

II – acesso da população em geral aos equipamentos comunitários e às áreas de uso público internas e limítrofes.

§ 2º Ao aprovar o projeto de loteamento com controle de acesso, a autoridade licenciadora fica, automaticamente, obrigada a outorgar o instrumento de permissão referido no inciso I do *caput*, o qual deve ser formalizado imediatamente após a averbação da licença final integrada, no competente Registro de Imóveis.

§ 3º O prazo de vigência da permissão de uso deve ser prorrogado, sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à associação referida no inciso II do *caput*.

§ 4º Considera-se válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma do loteamento de que trata este artigo, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

§ 5º A representação ativa e passiva, judicial ou extra-judicial, perante a autoridade licenciadora e aos seus associados, quanto aos direitos e obrigações decorrentes da permissão de uso, é exercida pela associação a que se refere o inciso II do *caput*, observado que as relações entre os proprietários ou adquirentes de lotes e a associação são regidas pelo seu estatuto social.

§ 6º A permissão de uso de que trata o inciso I do *caput* não pode impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos proprietários ou adquirentes de lotes pelo Município ou seus permissionários ou concessionários.

§ 7º A partir de 3 (três) anos da entrada em vigor desta Lei, passam a se aplicar aos loteamentos de que trata este artigo, além do disposto no *caput* e §§ 1º a 6º:

I – as regras estabelecidas para os condomínios urbanísticos pelo art. 4º, § 4º, art. 8º, *caput* e §§ 4º e 5º, e art. 11, § 1º;

II – a exigência de reserva de um adicional de 10% (dez por cento) de áreas destinadas a uso público, localizadas internamente ao perímetro com acesso controlado.

§ 8º No local de acesso aos loteamentos de que trata este artigo deve estar afixado, de forma visível ao público, aviso de que o controle de acesso não impede a circulação de pessoas e o acesso às áreas de uso público.

Diante do exposto, **votamos:**

I – pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira, e no mérito, pela aprovação, na forma do substitutivo, com as alterações consolidadas no novo substitutivo e os ajustes aqui apresentados, dos **PLs nºs 3.057/00, 5.894/01, 2.454/03, 20/07, 31/07, 846/07 e 1.092/07**, bem como das emendas nºs **03, 11, 12, 17, 18, 19, 22, 24, 28, 29, 31, 35, 36, 37, 41, 44, 45, 46, 48, 51, 52, 56, 58, 60, 61, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 76 e 77;**

II – pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição dos **PLs nºs 5.499/01, 6.220/02, 550/03, 1.001/03 e 289/07**, bem como das emendas nºs **01, 15, 32, 53, 59 e 64;**

III – pela constitucionalidade, juridicidade e má técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição da emenda nº **49;**

IV – pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição dos **PLs nºs 754/03, 449/07 e 455/07**, bem como das emendas nºs **16, 20, 30, 72 e 74;**

V – constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição dos **PLs nºs 6.180/02, 7.363/02, 2.699/03, 3.403/04, 5.760/05 e 6.020/05,**

bem como das emendas nºs **14, 21, 23, 25, 26, 27, 33, 34, 38, 39, 40, 42, 47, 50, 54, 55, 57, 62, 63, 66, 68 e 70.**

Foram sanados no substitutivo os problemas de inadequação orçamentária e financeira apontados no parecer em relação aos arts. 22 (*caput* e § 3º), 55 e 103 dos PLs nºs 20 e 31, de 2007; dos arts. 118, 119 e 146, inciso III, do PL nº 20/2007; dos arts. 118 e 145, inciso III, do PL nº 31/2007; do § 3º da emenda nº 67, e dos arts. 23 (*caput* e § 3º), 56, 104 (*caput* e § 3º), 118, 119 e 145, inciso III, da emenda nº 69.

É o nosso voto.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**
Relator

2007_19372_Renato Amary_999

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 3057, DE 2000, DO SENHOR BISPO WANDERVAL, QUE "INCLUI § 2º NO ART. 41, DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO", ESTABELECEndo QUE PARA O REGISTRO DE LOTEAMENTO SUBURBANO DE PEQUENO VALOR IMPLANTADO IRREGULARMENTE ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 1999 E REGULARIZADO POR LEI MUNICIPAL, NÃO HÁ NECESSIDADE DE APROVAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO POR OUTRO ÓRGÃO.

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, que "inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único" e apensados, em reunião ordinária realizada em 21 de novembro de 2006, opinou, contra o voto do Deputado Ivan Valente, pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação em relação ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual e, pela **aprovação**, quanto ao mérito, deste, dos PLs nºs 5.894/01, 2.454/03, 20/07, 31/07, 846/07, 1.092/07, apensados; e das emendas nºs nºs 03-CE/06, 11-CE/06, 12-CE/06, 17-CE/06, 18-CE/06, 19-CE/06, 22-CE/06, 24-CE/06, 28-CE/06, 29-CE/06, 31-CE/06, 35-CE/06, 36-CE/06, 37-CE/06, 41-CE/06, 44-CE/06, 45-CE/06, 46-CE/06, 48-CE/06, 51-CE/06, 52-CE/06, 56-CE/06, 58-CE/06, 60-CE/06, 61-CE/06, 65-CE/06, 67-CE/06, 69-CE/06, 71-CE/06, 73-CE/06, 75-CE/06, 76-CE/06, 77-CE/06, apresentadas na Comissão Especial de 2006, **com substitutivo**. Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação em relação ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual e, quanto ao mérito, pela **rejeição** dos PLs nºs 6.180/02, 7.363/02, 2.699/03, 3.403/04, 5.760/05, 6.020/05, apensados; e das emendas nºs 14-CE/06, 21-CE/06, 23-CE/06, 25-CE/06, 26-CE/06, 27-CE/06, 33-CE/06, 34-CE/06, 38-CE/06, 39-CE/06, 40-CE/06, 42-CE/06, 47-CE/06, 50-CE/06, 54-CE/06, 55-CE/06, 57-CE/06, 62-CE/06, 63-CE/06, 66-CE/06, 68-CE/06, 70-CE/06, apresentadas na Comissão Especial. Pela constitucionalidade, juridicidade, má técnica legislativa, não implicação em relação ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual e, quanto ao mérito, pela rejeição da emenda nº 49-CE/06. Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição dos PLs 754/03, 449/07, 455/07, apensados; e das emendas nºs 16-CE/06, 20-CE/06, 30-CE/06, 72-CE/06, 74-CE/06, apresentadas na Comissão. Pela inconstitucionalidade, injuridicidade, boa técnica legislativa, não implicação em relação ao Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual e, quanto ao mérito, pela **rejeição** dos PLs nºs 5.499/01, 6.220/02, 550/03, 1.001/03, 289/07, apensados; e das emendas nºs 01-CE/06, 15-CE/06, 32-CE/06, 53-CE/06, 59-CE/06, 64-CE/06, apresentadas na Comissão, nos termos do parecer do Relator, que apresentou complementação e reformulação de voto. As emendas de nºs 10/06-CE, 13/06-CE e 43/06-CE foram declaradas prejudicadas. Os Deputados Arnaldo Jardim, Ricardo Tripoli, Celso Russomano, Alex Canziani, Zezéu Ribeiro, Edson Santos, Fernando Chucre, Sarney Filho, Chico Lopes e Ivan Valente apresentaram votos em separado.

Nas reuniões dos dias 05 e 12 de dezembro de 2007, foram aprovados os destaques nºs 3 e 08/07, e as novas redações dadas ao art. 8º, ao § 4º do art. 35 e ao art. 124,

objetos dos destaques nºs 10, 16 e 5/07; rejeitados, em globo, os destaques nºs 19, 9, 12, 20, 18, 35, 29, 33, 36, 11, 1, 31, 2, 30, 26, 27, 22, 28, 23, 32, 37 e 24/07; rejeitados os de nºs 14, 15, 4, 39, 7, 38, 34 e 25/07; prejudicado o de nº 6/07; e retirados pelos respectivos autores os de nºs 13, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 17, 21, 49, 50, 51, 52, 53 e 40/07.

Estiveram presentes os Deputados Angela Amin, José Eduardo Cardozo, José Guimarães, Luiz Bittencourt, Marcelo Melo, Maria do Carmo Lara, Arnaldo Jardim, Ayrton Xerez, Fernando Chucre, Jorge Khoury, Renato Amary, Marcelo Serafim, José Paulo Tóffano, Ivan Valente, Alex Canziani, Beto Mansur, Celso Russomano, Edson Santos, Joseph Bandeira, Zezéu Ribeiro, Eduardo Sciarra e Ricardo Tripolli.

Sala da Comissão, em 12 de dezembro de 2007.

Deputada **Maria do Carmo Lara**
Presidente

Deputado **Renato Amary**
Relator

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais disciplinadoras do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária sustentável de áreas urbanas e é denominada Lei de Responsabilidade Territorial Urbana.

Parágrafo único. A aplicação desta Lei dá-se sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal que com ela sejam compatíveis, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: a porção da zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados:

- a) sistema de manejo de águas pluviais;
- b) disposição adequada de esgoto sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;

e) coleta de resíduos sólidos;

III – regularização fundiária sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existam direitos reais legalmente constituídos ou que se situem em zona especial de interesse social (ZEIS);

V – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, na forma do inciso IV;

VI – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;

VIII – unidade autônoma: a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico;

IX – fração ideal: o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

X – loteamento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;

XI – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique a abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

XIII – parcelamento integrado à edificação: o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIV – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) unidades;

XV – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;

XVI – áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não definidas como unidades autônomas;

XVII – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XVIII – infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e sistema de manejo de águas pluviais;

XIX – infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XX – autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, assegurada, nos casos expressos nesta Lei, a participação do Estado no licenciamento ambiental;

XXI – licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as exigências de natureza urbanística e ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXII – licença final integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor ou fixadas na licença urbanística e ambiental integrada;

XXIII – comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIV – gestão plena: condição do Município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos:

a) Plano Diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com essa mesma finalidade, assegurados o caráter deliberativo das decisões tomadas, o princípio democrático de escolha dos representantes e a participação da sociedade civil na sua composição;

c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005;

XXV – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XXVI – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

XXVII – zona especial de interesse social (ZEIS): área urbana instituída pelo Plano

Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXVIII – assentamentos informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes e edificações, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

XXIX – empreendedor: o responsável pela implantação do parcelamento, que pode ser:

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
- d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;
- e) cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção 1

Das Disposições Preliminares

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos em legislação e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento, bem como, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 33, pela licença ambiental estadual.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser feito nas modalidades de loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

§ 1º Admite-se a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º O remembramento de lotes ou unidades autônomas contíguas rege-se por legislação municipal.

§ 3º O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser implantado no perímetro urbano definido por lei municipal.

§ 4º O parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de condomínio urbanístico é admitido exclusivamente em Município de gestão plena.

Art. 5º Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II – em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente descontaminado, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III – em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV – em área que integre unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

V – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VI – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural.

§ 1º A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação do atendimento ao disposto no *caput*.

§ 2º Respeitadas as normas ambientais, admite-se o parcelamento em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) apenas nos parcelamentos integrados à edificação ou se o empreendedor implementar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra situações de risco.

Art. 6º A autoridade licenciadora deve manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

I – o Plano Diretor e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;

II – as vias urbanas ou rurais, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do Município;

III – a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados;

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

§ 1º As informações de que tratam os incisos II e III do *caput* devem, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

§ 2º Os órgãos estaduais e federais competentes devem manter disponíveis e atualizados os requisitos urbanísticos e ambientais, bem como outras informações necessárias ao projeto de parcelamento que se insiram no campo de sua atuação.

Seção 2

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 7º O parcelamento do solo para fins urbanos deve atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no Plano Diretor, se houver, e nas leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

I – os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), ressalvado o parcelamento integrado à edificação, em que se admite área mínima de 100m² (cem metros quadrados);

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor ou outra lei municipal e contemplar plano de arborização;

III – as vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água, às praias e às demais áreas de uso comum do povo;

IV – a infra-estrutura básica deve ser implantada no prazo previsto no cronograma físico de obras e serviços.

Parágrafo único. O Município de gestão plena pode alterar, por lei, as dimensões mínimas previstas no inciso I do *caput*, nas áreas incluídas em ZEIS.

Art. 8º O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos e condomínios urbanísticos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do *caput* do art. 7º.

§ 1º O parcelamento de pequeno porte fica dispensado da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

§ 2º O Município de gestão plena pode diminuir, por lei, o percentual de áreas destinadas a uso público previsto no *caput*, para parcelamentos implantados em ZEIS, desde que nas proximidades do imóvel já existam equipamentos públicos aptos a atender à nova demanda.

§ 3º Verificado que o desmembramento a ser implantado gera demanda de novas áreas destinadas a uso público, a autoridade licenciadora deve caracterizá-lo como loteamento e observar o percentual previsto no *caput*.

§ 4º As áreas destinadas a uso público em condomínio urbanístico devem estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana.

§ 5º Nos termos de lei municipal, a reserva de área a que se refere o § 4º pode ser substituída por doação de recursos para fundo municipal de habitação.

Art. 9º Em qualquer modalidade de parcelamento e independentemente do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 8º, a autoridade licenciadora pode exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infra-estrutura básica ou complementar.

Art. 10. Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta Lei, a legislação municipal pode exigir do empreendedor:

I – contrapartida, observado, no que couber, o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

II – doação de área para implantação de programas habitacionais de interesse social ou de recursos para fundo municipal de habitação.

Parágrafo único. A transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos, nos termos do art. 48, não configura a contrapartida referida no *caput*.

Art. 11. Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao Plano Diretor ou a outra lei municipal definir, para as diferentes zonas em que se divide a área urbana do Município:

- I – os usos e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;
- II – as modalidades de parcelamento admissíveis;
- III – as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano;
- IV – as diretrizes para o sistema de áreas verdes e institucionais.

§ 1º Observado o disposto no *caput*, cabe à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos:

- I – os locais da área urbana onde essa implantação é admitida, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo Plano Diretor;
- II – a dimensão máxima do empreendimento ou do conjunto de empreendimentos contíguos;
- III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;
- IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;
- V – a necessidade ou não de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VI – os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e da complementar;
- VII – os casos e as condições em que é exigida reserva de áreas destinadas a uso público;
- VIII – outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

§ 2º Inexistindo a legislação prevista no § 1º, é vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Seção 3 **Dos Requisitos Ambientais**

Art. 12. Admite-se a intervenção ou supressão em vegetação de Área de Preservação Permanente (APP) por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pelas normas ambientais e por esta Lei.

§ 1º A APP em relação à qual não se obtenha autorização da autoridade licenciadora para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, deve permanecer como faixa não edificável, ressalvado o disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis.

§ 2º A APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais, ou para atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental, a critério da autoridade licenciadora.

Art. 13. Lei municipal deve dispor, com base no Plano Diretor, sobre os limites máximos de impermeabilização de terrenos a serem aplicados em cada zona em que se divide a área urbana.

Art. 14. Exige-se Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de parcelamento do solo para fins urbanos, se:

I – a área for maior ou igual a 1 (um) milhão de metros quadrados;

II – a autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual ou municipal, considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental.

Art. 15. Exige-se no licenciamento, sempre que necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que garantam a saúde e segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Parágrafo único. Para a fixação da faixa prevista no *caput* fora do perímetro urbano, deve ser considerada a previsão de futura ocupação urbana.

Art. 16. A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias, definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, deve garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 17. A supressão da vegetação para fins de parcelamento ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano no bioma Mata Atlântica deve observar o disposto na Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

Art. 18. Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental (APAs), criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, devem observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da unidade de conservação, se houver.

Parágrafo único. O disposto no *caput* aplica-se também aos parcelamentos implantados em zona de amortecimento de unidade de conservação, se prevista na Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

Art. 19. O parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano na Zona Costeira deve assegurar o acesso livre e desimpedido às praias e ao mar, respeitadas as normas que regulam as áreas da segurança nacional e as unidades de conservação com acesso controlado.

Parágrafo único. Além do disposto no *caput*, os parcelamentos situados na Zona Costeira devem observar as regras estabelecidas pelos planos de gerenciamento costeiro previstos pela Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO NA IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 20. Cabe ao empreendedor:

I – a demarcação:

a) dos lotes e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;

b) dos lotes dos desmembramentos;

c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

d) dos limites das APPs;

II – a implantação:

a) do sistema viário;

b) da infra-estrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

c) dos elementos da infra-estrutura complementar exigidos por legislação estadual ou municipal;

d) das edificações do parcelamento integrado à edificação;

e) das medidas necessárias à recuperação das APPs definidas na licença urbanística e ambiental integrada ou, nos termos do §§ 2º e 3º do art. 33, na licença ambiental estadual;

III – a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público até a expedição da licença final integrada, respeitado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data em que for protocolado o respectivo requerimento, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos e respeitado o disposto no § 3º do art. 37;

IV – a manutenção, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infra-estrutura básica e complementar interna e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos.

Art. 21. Ressalvado o disposto no art. 20, cabe ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição da licença final integrada, a operação e manutenção:

I – da infra-estrutura básica e das áreas destinadas a uso público;

II – da infra-estrutura complementar dos loteamentos e desmembramentos, observadas as condições fixadas na legislação estadual ou municipal prevista na alínea "c" do inciso II do art. 20.

§ 1º Cabe aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica nos parcelamentos de interesse social inseridos em programas habitacionais de iniciativa do Poder Público ou na regularização fundiária de interesse social.

§ 2º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas da licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento e, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 33, da licença ambiental estadual.

§ 3º Cabe ao Poder Público, ou a seus concessionários ou permissionários, disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento.

§ 4º A requerimento do empreendedor, a autoridade licenciadora, ouvidos os concessionários ou permissionários de serviços públicos, pode, nos termos da legislação municipal prevista no art. 11, autorizar, na licença urbanística e ambiental integrada do condomínio urbanístico, que a manutenção da infra-estrutura básica fique a cargo dos condôminos, respeitada a individualização e proporcionalidade em relação à unidade imobiliária de cada condômino, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção das unidades não alienadas.

§ 5º No caso previsto no § 4º, deve ser:

I – firmado contrato entre os condôminos e os concessionários ou permissionários para estabelecer as regras da manutenção, assegurado o desconto, nas taxas e tarifas cobradas pela prestação do serviço, dos valores relativos aos custos de manutenção;

II – respeitada a individualização e a proporcionalidade em relação a cada unidade autônoma, sendo de responsabilidade exclusiva do empreendedor os encargos de manutenção sobre unidades não alienadas.

§ 6º É assegurado acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro com acesso controlado dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 7º Lei municipal deve regulamentar a prestação dos serviços de água e esgoto no condomínio urbanístico, garantida a medição individual de água por unidade autônoma.

§ 8º O órgão federal competente deve regulamentar a medição individual de energia elétrica por unidade autônoma no condomínio urbanístico.

Art. 22. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o *caput* pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos.

CAPÍTULO III **DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E** **AMBIENTAL INTEGRADA**

Seção 1 **Da Definição de Diretrizes**

Art. 23. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, bem como nas normas ambientais, diretrizes específicas para:

I – o parcelamento, o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário;

III – a reserva de áreas destinadas a uso público e de faixas não edificáveis;

IV – as áreas legalmente protegidas.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à infra-estrutura básica e à complementar.

Art. 24. Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 23, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora:

I – requerimento específico instruído com:

a) prova de propriedade do imóvel ou, nos termos do inciso XXIX do art. 2º, da condição de empreendedor;

b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

II – planta do imóvel contendo as informações previstas em legislação municipal.

§ 1º Não havendo a legislação prevista no inciso II do *caput*, devem constar da planta do imóvel, no mínimo:

I – suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro;

II – curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III – localização dos corpos d'água, das APPs, das áreas com vegetação arbórea e das construções já existentes;

IV – tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e, no caso de uso residencial, uma estimativa do número de unidades habitacionais.

§ 2º A planta do imóvel deve estar preferencialmente georreferenciada.

Art. 25. A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, em razão do disposto no art. 5º ou se caracterizadas as seguintes situações:

I – inadequação do empreendimento ao Plano Diretor;

II – situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Art. 26. Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I – o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no loteamento;

II – a localização das áreas destinadas a uso público no loteamento e, nos termos da lei municipal, no condomínio urbanístico;

III – a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;

IV – as faixas não edificáveis;

V – os usos admissíveis, com as respectivas localizações;

VI – os requisitos ambientais a serem cumpridos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo fixado pela autoridade

licenciadora, limitado a um mínimo de 1 (um) e um máximo de 2 (dois) anos.

Art. 27. Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação pela autoridade licenciadora devem ser definidos por lei municipal.

Parágrafo único. Inexistindo lei municipal, é fixado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para cada um dos atos previstos no *caput*, contado respectivamente da data do protocolo do respectivo requerimento e do deferimento da solicitação de diretrizes pela autoridade licenciadora.

Art. 28. A fase de fixação de diretrizes é dispensada para parcelamentos de pequeno porte.

Seção 2

Do Conteúdo do Projeto

Art. 29. O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora, considerando:

- I – a valorização do patrimônio natural e cultural;
- II – a execução das obras necessárias em seqüência que evite situações de risco;
- III – a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada, preferencialmente nativa.

Art. 30. O projeto de parcelamento deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem conter, no mínimo:

I – no loteamento, a definição:

- a) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
- b) da divisão em lotes e, se couber, em quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;
- c) das áreas destinadas a uso público;
- d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
- e) da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

II – no condomínio urbanístico, a definição:

- a) do sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;
- b) das unidades autônomas e, se couber, das quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público;
- d) das informações requeridas no inciso I, alíneas "d" e "e";

III – no desmembramento, a divisão de lotes pretendida, com a indicação dos usos previstos;

IV – no parcelamento integrado à edificação, as informações requeridas nos incisos I,

II ou III, bem como:

- a) a localização das edificações nos lotes ou unidades autônomas;
- b) os documentos necessários ao licenciamento das edificações, na forma da legislação municipal;

V – no parcelamento de pequeno porte, a definição:

- a) das vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;
- b) dos usos previstos e sua localização;
- c) dos lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração;
- d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta.

§ 2º Os desenhos devem estar preferencialmente georreferenciados.

§ 3º O memorial descritivo deve conter, no mínimo:

- I – a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;
- II – a descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;
- III – a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, nos termos do art. 48;
- IV – a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidades.

§ 4º Além do previsto no § 3º, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 5º O cronograma físico de obras e serviços deve conter, no mínimo:

- I – a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;
- II – o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

§ 6º Não se exige cronograma físico de obras e serviços para parcelamento de pequeno porte, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

Art. 31. O projeto, adequado às diretrizes fixadas, deve ser apresentado à autoridade licenciadora acompanhado:

- I – da certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II – dos contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor, nos termos do inciso XXIX do art. 2º;
- III – da anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;
- IV – da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de terem contraído matrimônio pelo regime de separação de bens e participação final nos

aqüestos;

V – da proposta de instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços a cargo do empreendedor, que deve ser compatível com o valor estimado das obras e dos serviços;

VI – do EIV, nos casos previstos em lei municipal;

VII – do EIA, nos casos previstos no art. 14.

§ 1º A autorização a que se refere o inciso IV do caput não dispensa o futuro consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes ou unidades autônomas, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados por seu cônjuge.

§ 2º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor pode ser representada por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

§ 4º Desde que exista a concordância da autoridade licenciadora, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 32. Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento deve ser comunicada imediatamente à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão dos atos já efetivados.

Seção 3

Da licença urbanística e ambiental integrada

Art. 33. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos depende da aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão, em ato único, da licença urbanística e ambiental integrada.

§ 1º Na motivação da licença urbanística e ambiental integrada, deve ser apresentado e avaliado o impacto urbanístico e ambiental do empreendimento, bem como explicitadas as exigências demandadas do empreendedor.

§ 2º No parcelamento implantado em Município que não tenha gestão plena, além da licença integrada a cargo da autoridade licenciadora municipal, exige-se licença ambiental emitida pelo Estado.

§ 3º Além do caso previsto no § 2º, exige-se licença ambiental emitida pelo Estado no parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em áreas:

a) maiores ou iguais a 1 (um) milhão de metros quadrados;

b) localizadas em mais de um Município;

c) com vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração do bioma

Mata Atlântica;

II – cujo impacto ambiental direto ultrapasse os limites territoriais de um ou mais Municípios, de acordo com tipificação previamente definida por lei estadual ou por conselho estadual de meio ambiente;

III – cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção, na forma da legislação em vigor.

§ 4º A licença ambiental estadual prevista nos §§ 2º e 3º deve considerar as diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município, nos termos do art. 26.

Art. 34. Lei municipal deve definir o prazo para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada.

§ 1º Se a legislação municipal for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada é de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 2º A emissão da licença ambiental pelo Estado, na forma dos §§ 2º e 3º do art. 33, deve ser efetivada no prazo máximo previsto por legislação estadual.

§ 3º Se a legislação estadual for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença ambiental pelo Estado é de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento ou, se for o caso, da remessa do processo ao órgão ambiental estadual competente pela autoridade licenciadora municipal.

§ 4º No parcelamento de grande porte ou complexidade, a autoridade licenciadora, por despacho fundamentado, pode alterar o prazo estabelecido nos §§ 1º e 3º para até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 5º As exigências de complementação oriundas da análise do projeto de parcelamento devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 6º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir, do início, após seu atendimento pelo empreendedor.

§ 7º O decurso dos prazos de que trata este artigo sem a emissão da licença urbanística e ambiental integrada ou da licença ambiental estadual, se não justificável, implica responsabilização administrativa, na forma da lei.

§ 8º O decurso do prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no § 1º, sem decisão acerca da emissão da licença urbanística e ambiental integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, não implica licenciamento tácito do empreendimento.

Art. 35. O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico de obras e serviços, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no inciso V do caput do art. 31 e da aplicação das medidas estabelecidas no Capítulo VII deste Título.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, o parcelamento pode ser realizado em etapas, em vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 2º A licença urbanística e ambiental integrada deve definir o prazo para a execução

de cada uma das etapas do empreendimento.

§ 3º Os prazos referidos no caput e no § 2º podem ser prorrogados, atendidas as condições estabelecidas em lei municipal e normas ambientais vigentes à época da renovação.

§ 4º Para fins de supressão de vegetação, cada etapa deve ser autorizada individualmente e objeto de licença final integrada, vedado o desmatamento da etapa subsequente antes da conclusão das obras da etapa antecedente.

Art. 36. A legislação municipal pode estabelecer procedimentos simplificados para o licenciamento do parcelamento do solo para fins urbanos em ZEIS, respeitadas as disposições desta Lei e as normas ambientais pertinentes.

CAPÍTULO IV

DA ENTREGA DAS OBRAS E DA LICENÇA FINAL INTEGRADA

Art. 37. Lei municipal deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir do momento em que for requerida a emissão da licença final integrada.

§ 1º Após vistoria e avaliação técnica, uma vez atendidas as exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade deve receber as obras realizadas e atestar a regularidade do executado, mediante a emissão da licença final integrada.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença final integrada pela autoridade licenciadora é de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 3º A comunicação pela autoridade licenciadora da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor deve ser feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 2º, que volta a fluir, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão da licença final integrada.

§ 4º O decurso do prazo estabelecido no § 2º sem a emissão da licença final integrada, ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, se não justificável, implica responsabilização administrativa, na forma da lei.

§ 5º O decurso do prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no § 2º, sem decisão acerca da emissão da licença final integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, não implica licenciamento tácito do empreendimento.

§ 6º Nos casos dos §§ 2º e 3º do art. 33, o Município deve incorporar a licença ambiental final emitida pelo órgão ambiental competente, em sua íntegra, na licença final integrada.

Art. 38. É condição para a emissão da licença final integrada que os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento e, se couber, as quadras, estejam devidamente

demarcadas, admitida uma tolerância de, no máximo, 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis, sem prejuízo de eventuais consequências contratuais.

§ 2º Se a diferença for superior ao limite de tolerância, a retificação depende de anuência da autoridade licenciadora.

Art. 39. Quando o parcelamento for realizado em etapas, na conformidade do admitido pelo art. 35, § 1º, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de licença final integrada específica.

Art. 40. O empreendedor deve solicitar a averbação da licença final integrada na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 41. Os órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, estão igualmente subordinados aos prazos e condições estabelecidos no arts. 34 e 37.

Art. 42. Desde o registro do seu contrato, o adquirente de lote ou unidade autônoma pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, ficando condicionada a expedição de "habite-se", ou de ato administrativo equivalente, à emissão da licença final integrada do parcelamento.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 43. É vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos que não tenha sido objeto de registro imobiliário.

§ 1º Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo para fins urbanos, deve constar o número do registro imobiliário do empreendimento.

§ 2º É vedado ao empreendedor fazer menção, em material publicitário, de obra ou serviço que não esteja incluída no escopo de seu fornecimento.

Art. 44. Sob pena de caducidade dos direitos constituídos pela licença urbanística e ambiental integrada, o empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua expedição, apresentando, após regular desentranhamento dos autos em que se processou o licenciamento, os documentos referidos nos incisos I a V do caput do art. 31, bem como os seguintes documentos adicionais:

I – cópia do projeto aprovado, do qual constem os desenhos, o memorial descritivo e o cronograma físico de obras e serviços;

II – a licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento;

III – as cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou

unidades autônomas, e suas alterações ou aditamentos posteriores, observadas as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990;

IV – o instrumento de instituição do condomínio urbanístico e a sua respectiva convenção, se for o caso;

V – o regimento interno da comissão de representantes;

VI – o instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pela autoridade licenciadora;

VII – certidão de ações penais relativas ao empreendedor, com respeito a crimes contra o patrimônio, a Administração Pública, o consumidor, a economia popular, a ordem tributária e econômica, o meio ambiente ou a ordem urbanística, referente aos últimos 10 (dez) anos.

§ 1º Além dos documentos previstos no caput, nos casos previstos nos §§ 2º e 3º do art. 33, deve ser apresentada a licença ambiental estadual, contado o prazo previsto no caput a partir da licença que for expedida mais tardiamente.

§ 2º A existência de ação penal com sentença condenatória transitada em julgado contra o empreendedor, relativamente aos delitos referidos no inciso VII do caput, impede o registro do parcelamento, observada a reabilitação de que trata o art. 93 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.

§ 3º A existência de ação penal com sentença condenatória transitada em julgado, relativa a crime de menor potencial ofensivo contra o meio ambiente, não impede o registro do parcelamento, desde que seja comprovada a reparação do dano por certidão emitida pelo juízo criminal.

§ 4º A existência de ação penal relativa aos delitos referidos no inciso VII do caput que não tenha sido objeto de sentença condenatória transitada em julgado não impede o registro do parcelamento.

§ 5º A existência de ação civil não impede o registro do parcelamento, desde que o empreendedor comprove que a ação não pode prejudicar o adquirente de lote ou unidade autônoma.

Art. 45. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar documentação ao Poder Público municipal e fazer publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da última publicação e observadas as demais disposições deste artigo.

§ 1º A impugnação de que trata o caput deve ser admitida pelo Oficial de Registro exclusivamente quando o impugnante demonstrar de forma inequívoca o seu direito real sobre o imóvel objeto do parcelamento, nos termos do art. 1.227 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, devendo proceder da seguinte forma:

I – recebida a impugnação de que trata este parágrafo, o Oficial deve intimar o requerente e o Poder Público municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo;

II – com as manifestações de que trata o inciso I, o processo deve ser enviado ao juiz competente para decisão;

III – ouvido o Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias, o juiz deve decidir de plano

ou após instrução sumária, remetendo o interessado às vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 2º Se a impugnação versar sobre matéria diversa da referida no § 1º, esta deve ser recebida pelo Oficial como procedimento administrativo, sendo encaminhada ao juízo competente, sem prejuízo do registro do parcelamento, observado o seguinte:

I – a impugnação de que trata este parágrafo deve ser encaminhada ao juízo competente somente após a realização do registro do parcelamento;

II – aplicam-se a esse procedimento, no que couber, as demais regras constantes dos incisos I a III do § 1º.

§ 3º As publicações dos editais referidos neste artigo devem ser feitas em jornal local, se diário, ou em jornal de circulação regional, ou ainda, no Diário Oficial do Estado.

§ 4º O Oficial de Registro de Imóveis que efetuar ou deixar de efetuar o registro em desacordo com as disposições desta Lei fica sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º Registrado o parcelamento, o Oficial de Registro de Imóveis deve comunicar, por certidão, o seu registro ao Poder Público municipal e, nas hipóteses do § 2º, fornecer cópia da impugnação admitida pelo procedimento administrativo, juntamente com a certidão do registro, para as providências cabíveis.

Art. 46. O registro do parcelamento deve ser feito na matrícula do imóvel, por extrato, e conter, entre outros dados:

I – o nome do empreendimento;

II – a indicação da licença urbanística e ambiental integrada e da data da sua emissão e, se for o caso, da licença ambiental estadual;

III – a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, e das áreas destinadas a uso público, a uso comum dos condôminos e, se for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;

IV – os nomes dos futuros logradouros públicos que constem do projeto aprovado;

V – as restrições administrativas, convencionais e legais relativas ao parcelamento;

VI – o cronograma físico de obras e serviços;

VII – o quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com localização por quadra se couber, numeração e respectiva matrícula, bem como a identificação das áreas destinadas a uso público e, se for o caso, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos.

§ 1º No registro do parcelamento devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

I – quanto aos lotes, o seu número e, se couber, quadra, bem como o nome do logradouro com que faz frente, as medidas perimetrais e área, os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas e, se for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;

II – quanto às unidades autônomas, o seu número e, se couber, quadra, bem como as medidas perimetrais e área, a fração ideal da área comum, as unidades

confrontantes com o número de suas respectivas matrículas e, se for o caso, a indicação das construções a serem edificadas.

§ 2º A descrição dos lotes ou unidades autônomas deve, preferencialmente, conter a indicação das coordenadas georreferenciadas de seus vértices definidores.

§ 3º As matrículas das áreas destinadas a uso público devem ser abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver, as restrições.

§ 4º O pagamento das custas e emolumentos referentes à abertura de matrícula de que trata o § 1º deve ser feito quando do registro do contrato de venda e compra de cada lote ou unidade autônoma.

Art. 47. Se o empreendimento estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deve ser requerido simultaneamente em todas elas.

§ 1º Enquanto não efetuados os registros em todas as circunscrições, o parcelamento é considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 2º Nenhum lote ou unidade autônoma pode situar-se em mais de uma circunscrição.

Art. 48. Desde a data do registro do parcelamento, as áreas destinadas a uso público constantes do projeto passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer outra formalidade, observado o disposto no art. 21.

§ 1º O disposto no caput aplica-se também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados em imóveis de propriedade da União ou do Estado.

§ 2º Nos imóveis objeto de aforamento, o registro do parcelamento transmite ao Município somente o domínio útil das áreas destinadas a uso público.

Art. 49. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel pode ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, à circunscrição imobiliária a que pertence e a seu endereço.

§ 1º Se a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro pode ser feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula.

§ 2º Se comprovadamente o título tiver sido outorgado há mais de 15 (quinze) anos, é suficiente a figuração como outorgante de quaisquer dos proprietários constantes da matrícula.

§ 3º Se o alienante for pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial para recolhimento das contribuições sociais previstas em lei, o registro da transmissão da propriedade independe da apresentação da certidão negativa referente a tais contribuições.

Art. 50. Qualquer alteração do parcelamento registrado depende da aprovação da autoridade licenciadora e deve ser averbada no Registro de Imóveis.

§ 1º Se houver lotes alienados, a alteração depende da anuência dos adquirentes diretamente atingidos pela alteração.

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º, todos os adquirentes são considerados como diretamente atingidos, se a alteração implicar redução ou mudança da destinação das

áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, aumento no número de lotes ou de unidades autônomas, ou alterações nas restrições urbanísticas previstas.

§ 3º O requerimento para averbação da alteração deve ser instruído com o respectivo projeto, devidamente aprovado pela autoridade licenciadora, e com as anuências exigidas nos §§ 1º e 2º.

§ 4º Não se aplica o disposto no § 2º aos casos de alteração da localização das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, que não impliquem sua redução.

Art. 51. O registro do parcelamento somente pode ser cancelado:

I – por decisão judicial, ouvida a autoridade licenciadora;

II – a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora, se não houver unidade imobiliária vendida ou compromissada;

III – a requerimento do empreendedor, com anuência de todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas e da autoridade licenciadora;

IV – a requerimento da autoridade licenciadora, no parcelamento registrado há mais de 5 (cinco) anos e não implantado, ressalvados os casos em que o cronograma físico de obras e serviços, aprovado pela autoridade licenciadora, previr prazo maior para finalização do empreendimento.

§ 1º Além do previsto no caput, o registro do parcelamento pode ser cancelado para a regularização fundiária de área que já tenha sido objeto de parcelamento anteriormente registrado, desde que não tenha sido executado ou tenha sido executado em desconformidade com seu licenciamento.

§ 2º Em qualquer caso, a autoridade licenciadora somente pode opor-se ao cancelamento do registro se dele resultar justificado inconveniente para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área parcelada.

Art. 52. Se o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes para alteração ou cancelamento do registro, deve notificá-los extrajudicialmente, bem como a comissão de representantes.

§ 1º O adquirente notificado na forma do caput deve manifestar-se perante o Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Tendo sido notificados, não apresentarem impugnação no prazo indicado, é considerada incontroversa a alteração do parcelamento ou o cancelamento do registro.

§ 3º Na hipótese de os adquirentes não serem encontrados nos endereços disponíveis, indicados pelo empreendedor, mediante três diligências comprovadas, será realizada a notificação por via editalícia, com igual prazo, findo o qual aplicar-se-á o disposto no § 2º.

Art. 53. Nas hipóteses do art. 50 e do art. 51, caput, incisos II a IV, e § 1º, o Oficial do Registro de Imóveis deve comunicar a apresentação de requerimento de alteração ou o de cancelamento do registro ao Ministério Público, publicar edital com sua síntese e abrir prazo de 30 (trinta) dias para impugnação.

§ 1º Não havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve efetivar a

averbação da alteração ou do cancelamento do registro.

§ 2º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência ao requerente de seus termos e encaminhá-la imediatamente ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor pode apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 3º Na hipótese do § 2º, após manifestação do Ministério Público dentro do prazo de 10 (dez) dias, a impugnação deve ser apreciada pelo juiz corregedor em até 30 (trinta) dias.

Art. 54. O desmembramento caracterizado como parcelamento de pequeno porte deve ser requerido ao Registro de Imóveis pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística e ambiental integrada, plantas e memoriais descritivos do projeto.

Parágrafo único. O procedimento previsto no caput somente pode ser aplicado se o imóvel não tiver sido, anteriormente, objeto de desmembramento de pequeno porte.

Art. 55. O Oficial de Registro de Imóveis que efetuar atos registrais em desacordo com as exigências desta Lei fica sujeito a multa equivalente a 20 (vinte) vezes os emolumentos regimentais fixados para o respectivo ato, no valor apurado à época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, na forma estabelecida em lei.

CAPÍTULO VI

DOS CONTRATOS

Art. 56. A alienação de lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, mediante contratos regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, observado o disposto no inciso III do art. 44.

§ 1º As disposições específicas devem conter, no mínimo:

- I – o nome e a qualificação das partes;
- II – a identificação do lote ou unidade autônoma, com o respectivo número de matrícula;
- III – o preço, o prazo e a forma de pagamento;
- IV – a forma de atualização monetária e os juros, se houver.

§ 2º As cláusulas padronizadas devem conter, no mínimo:

- I – a descrição do empreendimento, bem como as restrições administrativas, convencionais e legais;
- II – o local para realização dos pagamentos;
- III – as penalidades e os encargos da mora para o empreendedor e o adquirente;
- IV – a descrição da infra-estrutura a cargo do empreendedor;
- V – o prazo de entrega do empreendimento;
- VI – o momento a partir do qual o adquirente assume os tributos e os demais encargos

incidentes sobre o lote ou unidade autônoma;

VII – a solução em caso de divergência quanto às dimensões do lote ou unidade autônoma com aquelas constantes da matrícula;

VIII – as hipóteses de rescisão e suas conseqüências, incluindo as condições relativas à restituição dos valores pagos pelo adquirente.

§ 3º O empreendedor pode submeter ao Registro de Imóveis mais de um conjunto de cláusulas padronizadas, de acordo com a natureza do contrato a ser celebrado.

§ 4º As alterações introduzidas nas cláusulas padronizadas valem apenas para os contratos firmados após seu registro.

§ 5º Qualquer documento fornecido pelo empreendedor que comprove o recebimento do sinal, ou parte do pagamento, constando a indicação do lote ou unidade autônoma, preço, prazo e forma de pagamento, é considerado como contrato preliminar e regido pelas cláusulas padronizadas, sendo passível de registro, a requerimento do adquirente, como promessa de venda e compra, se o empreendedor for o proprietário, ou promessa de cessão de direitos, caso não o seja.

§ 6º O contrato deve fazer menção ao número do registro das cláusulas padronizadas e estar acompanhado de cópia da certidão do seu texto, devidamente rubricada pelo adquirente, bem como de um desenho do lote ou unidade autônoma, com todas as suas características, e desenho simplificado de sua localização.

§ 7º Fica vedada a cobrança de valores relacionados à manutenção do empreendimento a favor do empreendedor.

Art. 57. Os contratos, incluindo o preliminar, devem ser prenotados no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da sua celebração.

§ 1º É do empreendedor a obrigação de promover o registro do contrato preliminar, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas, por expressa disposição contratual.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no caput, o empreendedor não pode exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de obrigação prevista no contrato antes de seu registro.

§ 3º O contrato preliminar pode ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes pode exigir a celebração do contrato definitivo.

§ 4º Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não pode o proprietário se recusar a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§ 5º A transmissão da propriedade é registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão e do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana:

I – no contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado;

II – no contrato preliminar formalizado por instrumento particular registrado relativo a bem de valor igual ou inferior ao previsto no art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6º O disposto no inciso II do § 5º também se aplica ao contrato formalizado por

instrumento particular antes da vigência desta Lei e levado a registro, desde que apresentada ata notarial que constate a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

§ 7º A prova da quitação é dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada certidão forense que comprove a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

§ 8º A cessão e promessa de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra:

I – depende da comprovação de adimplência do cedente ou promitente cedente;

II – somente tem validade perante o empreendedor, o cessionário ou o promitente cessionário após o registro.

Art. 58. Vencida e não paga a prestação, o contrato pode ser considerado rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias após a constituição em mora do adquirente devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo, deve o empreendedor requerer ao Oficial do Registro de Imóveis a notificação do adquirente devedor para:

I – satisfazer as prestações objeto da notificação e as vincendas até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, de atualização monetária e das despesas de notificação, devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação, em memória de cálculo discriminada;

II – impugnar o valor, depositando no Registro de Imóveis o montante incontroverso.

§ 2º A notificação deve conter a advertência de que, não satisfeitas as prestações ou não impugnado o valor, o credor pode pleitear a rescisão do contrato.

§ 3º O empreendedor deve arcar com os custos da notificação, referida no § 1º, nos casos em que o adquirente possua renda familiar mensal inferior ou igual a três salários mínimos, uma única vez durante o período de vigência do contrato, vedado o fracionamento do montante das prestações em atraso, ainda que não consecutivas.

§ 4º A notificação deve ser feita pessoalmente, pelo Registro de Títulos e Documentos do domicílio de quem deva recebê-la, vedada sua forma postal.

§ 5º A notificação deve ser dirigida ao adquirente no domicílio constante do Registro de Imóveis ou ao endereço do imóvel objeto do contrato e, se o adquirente não for encontrado em nenhum dos dois, em endereço fornecido pelo empreendedor.

§ 6º Se o destinatário recusa-se a dar recibo ou furta-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deve informar essa circunstância ao Oficial competente, que a certifica sob sua responsabilidade, sendo considerado notificado o destinatário.

§ 7º Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deve ser feita por edital, publicado uma vez em jornal de grande circulação local, começando o prazo para pagamento a fluir 10 (dez) dias após a publicação.

§ 8º Purgada a mora, o contrato mantém-se na forma pactuada.

§ 9º Certificada a ausência do pagamento no Registro de Imóveis, o empreendedor pode requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial, que deve efetivá-lo

em prazo não superior a 15 (quinze) dias, expedindo a respectiva certidão.

Art. 59. Se o credor das prestações referidas no art. 58 recusa-se a recebê-las, ou furta-se a seu recebimento, pode ser constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para receber as importâncias depositadas pelo devedor.

§ 1º Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação de que trata o caput, considera-se efetuado o pagamento.

§ 2º Não comparecendo o credor para receber, a importância deve ser depositada pelo Oficial do Registro de Imóveis em conta bancária especial a favor do credor, remunerada na forma dos depósitos judiciais.

Art. 60. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, contado a partir da emissão da licença final integrada ou da efetiva imissão na posse do imóvel, o que ocorrer por último, respeitado o limite máximo de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel previsto em contrato; e

I – do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, tudo limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas;

II – dos juros moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

III – dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), contribuições condominiais ou associativas que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como de tributos incidentes sobre a restituição, desde que irrecuperáveis ao empreendedor;

IV – da corretagem, se tiver sido comprovadamente paga pelo empreendedor, assegurada a oportunidade de o adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§ 1º O valor deve ser devolvido na forma prevista expressamente em contrato, respeitado o prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da manifestação por escrito da desistência, para finalização da restituição.

§ 2º No caso de doença grave, conforme definição da Secretaria da Receita Federal do Brasil para fins de isenção do imposto de renda, do adquirente ou de seus dependentes e, ainda, no caso de desemprego do adquirente, o prazo de devolução deve ser reduzido para até 30 (trinta) dias.

§ 3º Para fins da restituição prevista no caput, os valores das prestações pagas e dos abatimentos previstos, bem como o valor do imóvel constante do contrato, devem ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização contratualmente estabelecido.

§ 4º Na rescisão por fato imputado exclusivamente ao adquirente, as acessões e benfeitorias por ele realizadas no imóvel devem ser indenizadas, respeitado o disposto no § 5º, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 5º No prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da manifestação da desistência, fica o empreendedor, na hipótese do § 4º, obrigado a alienar o imóvel mediante de leilão judicial ou extrajudicial, aplicar o valor no pagamento das prestações remanescentes e entregar o que sobejar ao adquirente.

§ 6º Em caso de inadimplemento do empreendedor, o ressarcimento deve ser integral, acrescido de juros compensatórios e moratórios, e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente, além das perdas e danos.

§ 7º O adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto neste artigo.

§ 8º Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do contrato, tem direito à restituição integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, vedada a retenção de valores pelo empreendedor.

§ 9º Se houver controvérsia, o empreendedor deve iniciar, de imediato, a restituição da parte incontroversa, respeitado o prazo indicado no § 1º.

§ 10. Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a prolele, o adquirente tem direito a exigi-la de uma única vez.

§ 11. Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, na forma e condições previstas neste artigo.

Art. 61. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão apenas pode ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – por requerimento das partes contratantes;

III – nos casos de rescisão do contrato.

Art. 62. A escritura de venda e compra deve ser lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação do contrato preliminar, ressalvado o disposto no § 6º do art. 57.

§ 1º Se, por inércia do compromissário ou cessionário comprador, não for lavrada a escritura no prazo previsto no caput, o empreendedor pode requerer a averbação do termo de quitação junto ao Registro de Imóveis.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º, o adquirente pode providenciar a lavratura da escritura de venda e compra, mediante a apresentação de certidão atualizada da matrícula do imóvel ao notário.

Art. 63. Lavrada a escritura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o notário, mediante depósito prévio dos emolumentos registraes pelo interessado contratante, deve encaminhá-la para registro.

Parágrafo único. Considera-se infração disciplinar, punível na conformidade do disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, o desrespeito ao disposto no caput.

Art. 64. O lançamento de tributos incidentes sobre o lote ou unidade autônoma deve ser efetuado em relação à pessoa do adquirente, desde que requerido pelo próprio interessado ou pelo empreendedor.

Art. 65. Até a averbação da licença final integrada, todo o empreendimento, ou parte dele, pode ser transmitido como uma universalidade, mediante ato inter vivos ou por sucessão causa mortis, caso em que o adquirente sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, ressalvado o direito

do herdeiro ou do legatário de renunciar à herança ou ao legado.

§ 1º O ato de transmissão deve ser objeto de registro na matrícula do parcelamento e de averbação em todas as matrículas originadas a partir do parcelamento.

§ 2º Na transmissão do empreendimento por ato inter vivos, o adquirente deve apresentar as certidões relativas ao seu nome previstas no inciso VII do caput do art. 44.

Art. 66. A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescinde os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão que tenham por objeto o imóvel parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

§ 1º Se a falência ou insolvência for do empreendedor, incumbe ordinariamente ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos.

§ 2º No caso do § 1º, os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas podem requerer ao juiz que os autorize a prosseguir a implantação do empreendimento por meio da comissão de representantes.

Art. 67. Na desapropriação, a imissão na posse, desde que registrada na matrícula do imóvel, constitui direito real passível de cessão ou de promessa de cessão e, se outorgado pelo expropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independe de testemunhas, não se aplicando o disposto no art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º Com o pagamento da indenização e o respectivo registro imobiliário da sentença transitada em julgado na ação de desapropriação, a posse referida no caput converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a cessão de posse em compromisso ou contrato de venda e compra, ou outra modalidade contratual adequada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.

§ 2º O direito real de que trata o caput pode ser dado em garantia nos contratos de financiamento habitacional.

Art. 68. É dispensada a escritura pública nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis celebrados por pessoas jurídicas de direito público.

§ 1º Os contratos aperfeiçoados na forma do caput devem ser lavrados nas entidades públicas interessadas, as quais devem manter arquivo cronológico de seus autógrafos e registro sistemático de seu extrato.

§ 2º Aplicam-se aos contratos de que trata o caput, no que couber, o disposto no art. 61 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, incluindo a necessidade de publicação resumida do seu respectivo instrumento.

§ 3º Não se aplicam as restrições do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, à hipótese prevista neste artigo.

CAPÍTULO VII

DA INTERVENÇÃO

Art. 69. Verificado que o empreendedor executa o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora deve providenciar sua notificação, mediante edital publicado em jornal local de grande circulação, por 2 (duas) vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 2º Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora deve dar ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes e ao Ministério Público.

§ 3º O descumprimento do disposto no caput pelo agente público implica responsabilização administrativa, na forma da lei, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

§ 4º Qualquer pessoa pode comunicar à autoridade licenciadora e ao Ministério Público a existência de irregularidade na execução de projeto de parcelamento, para fins do estabelecido neste artigo.

Art. 70. Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o caput do art. 69 sem a regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora deve solicitar ao juiz competente que declara a intervenção, pelo Poder Público municipal, no empreendimento.

§ 1º A decisão que determinar a intervenção deve indicar o nome do interventor e ser acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado e comunicar o fato ao Ministério Público.

§ 2º O interventor deve ser escolhido entre os servidores públicos municipais de carreira.

§ 3º Determinada e averbada a intervenção, os adquirentes devem ser notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao Registro de Imóveis.

§ 4º O Registro de Imóveis deve receber as quantias encaminhadas pelos adquirentes e depositá-las em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, inciso I, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

§ 5º Se as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do § 3º devem ser utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

Art. 71. Ao interventor são atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do parcelamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 3º do art. 70, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

Parágrafo único. As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas, ou ainda com a execução das garantias, devem ser depositadas na conta de poupança mencionada no § 3º do art. 70.

Art. 72. Durante a intervenção, o empreendedor pode acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 73. O interventor deve prestar contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões que orientam a atuação dos agentes públicos.

Parágrafo unico. O Ministério Público pode, a qualquer momento, fiscalizar os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 74. A autoridade licenciadora deve determinar o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e os prazos fixados no cronograma físico, desde que verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir o parcelamento.

§ 1º Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora deve requerer, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada na conformidade do disposto no § 1º do art. 70.

§ 2º Encerrada a intervenção, o empreendedor assume novamente a responsabilidade pela execução do parcelamento, a ele competindo:

I – requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;

II – notificar os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

§ 3º O deferimento do requerimento referido no inciso I do § 2º pela autoridade judicial depende de prévia manifestação da autoridade licenciadora.

Art. 75. A regularização do parcelamento mediante intervenção não obsta a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 76. Aplicam-se também aos parcelamentos executados sem registro, no que couber, as normas relativas à intervenção.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ÁREAS URBANAS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 77. A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia e do direito a cidades sustentáveis.

Parágrafo único. Aos parcelamentos em processo de implantação em desacordo com o projeto aprovado ou com outras irregularidades aplicar-se-ão as regras de intervenção do Capítulo VII do Título II.

Art. 78. Observadas as diretrizes gerais de política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária sustentável pauta-se pelas seguintes diretrizes:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para a sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo, e com as iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – controle e fiscalização, visando a evitar novas ocupações ilegais;

IV – participação da população interessada em todas as etapas do processo de regularização;

V – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

VI – preferência de titulação para a mulher.

Art. 79. Lei municipal deve disciplinar em relação à regularização fundiária sustentável, no mínimo:

I – os critérios, as exigências e os procedimentos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária;

II – os requisitos e os procedimentos para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada;

III – os mecanismos de controle social a serem adotados;

IV – as formas de compensação cabíveis.

Art. 80. A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se imponham na forma da lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO

Art. 81. Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável é facultada:

I – a seus beneficiários, individual ou coletivamente;

II – às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis;

III – ao setor privado, nos termos da legislação municipal prevista no art. 79;

IV – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 82. Observado o disposto nesta Lei e na lei municipal prevista no art. 79, a regularização fundiária sustentável exige a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, entre outros elementos, deve

definir:

I – as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, se houver necessidade, relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações previstas;

IV – as condições para garantia da segurança da população em situações de risco;

V – as medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º A regularização fundiária sustentável que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensa o plano mencionado no caput .

§ 2º A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas.

§ 3º O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados deve ser definido pela legislação municipal prevista no art. 79, asseguradas as informações necessárias para o registro imobiliário.

Art. 83. A implantação da regularização fundiária depende da análise e da aprovação do seu plano previsto no art. 82 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental integrada, observado o disposto no inciso II do art. 79.

§ 1º Não se exige licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.

§ 2º Nos casos previstos nos §§ 2º e 3º do art. 33, exige-se também a licença ambiental, na forma da legislação em vigor.

Art. 84. A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente pode ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção 1

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 85. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público devem integrar ZEIS definidas no Plano Diretor ou em outra lei municipal.

§ 1º A regularização fundiária em área inserida em unidade de conservação da natureza ou em sua zona de amortecimento deve observar as restrições decorrentes da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput aos assentamentos informais em que já se tenha consumado a aquisição do domínio pela ocorrência de prescrição aquisitiva ou a aquisição de direitos reais de uso legalmente constituídos sobre o imóvel.

Art. 86. O plano de regularização fundiária de interesse social deve definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, e identificar os lotes e as unidades autônomas, bem como as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos.

§ 1º Para efeito do caput, deve-se observar o parágrafo único do art. 7º e o art. 8º, bem como a legislação municipal de que trata o art. 79.

§ 2º O plano de regularização fundiária de interesse social deve respeitar as faixas mínimas e outras disposições sobre intervenção em APP previstas pela legislação ambiental que regula a matéria.

§ 3º Nos assentamentos informais anteriores à entrada em vigor desta Lei, o plano de regularização fundiária de interesse social pode prever redução:

I – das faixas de APP previstas na legislação ambiental, desde que a regularização implique a melhoria das condições ambientais da área em relação à situação de ocupação irregular anterior;

II – do percentual estabelecido no art. 8º.

§ 4º É vedada a regularização de assentamentos informais que, no plano de regularização fundiária de interesse social, insiram-se em situações de risco, nos termos dos incisos I, II e III do caput do art. 5º, sem que sejam adotadas as medidas previstas nos referidos dispositivos.

Art. 87. Na regularização fundiária de interesse social, cabe ao Poder Público, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no plano.

§ 1º As responsabilidades previstas no caput podem ser compartilhadas com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise:

I – dos investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – do poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Na regularização fundiária de interesse social, a realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica da situação dominial.

§ 3º Regularizado o assentamento, aplica-se, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II.

§ 4º Não se aplica o disposto no art. 22 aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante a usucapião especial coletiva para fins de moradia ou a concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídas na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.

§ 5º A implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público deve ser feita em consonância com as diretrizes e objetivos do respectivo plano plurianual, as metas e prioridades fixadas por sua lei de diretrizes orçamentárias e no limite das disponibilidades propiciadas pela lei orçamentária anual.

Art. 88. Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamento informal há mais de 5 (cinco) anos pode ser desafetada pelo uso, mediante certificação do Poder Público municipal.

Seção 2

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 89. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o art. 5º e os requisitos previstos no Capítulo I do Título II, bem como a lei municipal prevista no art. 79.

§ 1º A regularização fundiária de interesse específico deve respeitar as faixas mínimas de APP e outras disposições previstas pela legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora pode exigir:

I – contrapartida em relação à regularização de que trata o caput, observado, no que couber, o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

II – compensações ambientais, na forma da legislação pertinente.

§ 3º Nos assentamentos informais anteriores à entrada em vigor desta Lei, em Município de gestão plena, o plano de regularização fundiária de interesse específico pode prever a possibilidade de redução:

I – do percentual estabelecido no art. 8º;

II – da área mínima definida no inciso I do art. 7º.

Art. 90. A autoridade licenciadora deve definir na licença integrada da regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no plano de regularização fundiária;

IV – das medidas de mitigação e compensação ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput podem ser compartilhadas com os beneficiários, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Público deve dele exigir o montante despendido para regularizar o parcelamento.

§ 3º Regularizado o assentamento, aplica-se, em relação à responsabilidade de manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II.

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 91. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social pode lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes.

Parágrafo único. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com as medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e proprietário, se houver;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do Registro de Imóveis, se identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III – cadastro dos ocupantes, no qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

IV – declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

V – certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis da sua situação e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 92. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis, o Oficial deve proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis deve proceder à notificação pessoal do proprietário da área e à notificação por edital dos confrontantes, ocupantes e eventuais interessados para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, deve ser procedida a notificação do proprietário por edital.

§ 3º Os editais devem ser publicados, no período de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e duas vezes em jornal de grande circulação local, constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação, bem como um desenho simplificado e a descrição da área demarcada.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deve ser registrada na matrícula da área a ser regularizada, indicando a origem nas matrículas ou transcrições anteriores, se houver.

§ 5º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deve ser aberta com base na planta e no memorial que instruem o auto de demarcação urbanística.

§ 6º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência dela ao Poder Público, que tem o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

§ 7º Não havendo acordo entre impugnante e Poder Público, o procedimento deve ser encaminhado ao juiz corregedor, para decisão em 30 (trinta) dias.

§ 8º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§ 9º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma dos §§ 4º e 5º.

Art. 93. A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do art. 82, a ser licenciado na forma do art. 83, e submetê-lo a registro, na forma do Capítulo V deste Título.

Art. 94. A legitimação de posse expedida pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária de interesse social, desde que registrada, constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia, podendo ser dada em garantia real e ser objeto de transferência inter vivos ou causa mortis.

§ 1º A expedição do título de legitimação de posse somente pode ocorrer a partir da aplicação da demarcação urbanística.

§ 2º A legitimação de posse não pode ser procedida em favor daquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem ser outorgada por mais de uma vez ao mesmo beneficiário.

§ 3º A legitimação de posse somente pode ser registrada em matrícula de lote ou unidade autônoma.

Art. 95. Pelo registro do título de legitimação de posse, o seu detentor constitui prova antecipada para ação de usucapião.

Parágrafo único. Decorridos 5 (cinco) anos do registro do título de legitimação de posse, formaliza-se a conversão do direito real de posse em propriedade, por simples requerimento do proprietário, apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis e instruído com certidões do Distribuidor Cível Estadual e Federal, na qual não constem ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do bem.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 96. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo disposto neste Capítulo, aplicando-se, de maneira suplementar, as disposições constantes do Capítulo V do Título II e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. Na regularização fundiária de interesse específico, o registro deve ser efetivado nos termos do Capítulo V do Título II.

Art. 97. O registro da regularização fundiária de interesse social deve importar:

- I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver;
- II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do plano de regularização fundiária.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no inciso II do caput à regularização fundiária realizada mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia ou concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial.

Art. 98. O responsável pela regularização fundiária deve requerer seu registro, apresentando os documentos elencados nos incisos I a IV do caput do art. 31, bem como os seguintes:

I – os desenhos e documentos exigidos por lei municipal, na forma do § 3º do art. 82;

II – a licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária e, se couber, da licença ambiental estadual, observado o disposto no § 1º do art. 83;

III – as cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou das unidades autônomas, se for o caso;

IV – instrumento de instituição e convenção de condomínio urbanístico, se for o caso;

V – regimento interno da comissão de representantes;

VI – instrumento de garantia de execução das obras e serviços a cargo do empreendedor, exigido e aceito pela autoridade licenciadora, no caso de regularização fundiária promovida pelo setor privado;

VII – no caso das pessoas físicas ou jurídicas relacionadas nos incisos I a III do art. 81, certidão atualizada dos atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. Na regularização fundiária sustentável que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial, exigem-se desenhos e memorial descritivo que identifiquem as parcelas a serem regularizadas e as áreas destinadas a uso público, se houver, não se aplicando os incisos I a VII do caput.

Art. 99. As matrículas das áreas destinadas a uso público devem ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se houver, restrições administrativas, convencionais e legais.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I

DAS INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS E CIVIS

Art. 100. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou de outras normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perda do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem:

I – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar imóvel em área rural, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, em desacordo com a legislação federal que define a área mínima do módulo rural;

II – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento para fins urbanos devidamente registrado no Registro de Imóveis competente.

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

I – se o parcelamento localizar-se, total ou parcialmente, em área pública ou em espaço territorial especialmente protegido nos termos das normas ambientais federais, estaduais ou municipais;

II – se efetivados:

a) com inexistência das qualificações exigidas por esta Lei para atuação como empreendedor;

b) com omissão fraudulenta, falsa ou enganosa de circunstância relativa ao parcelamento, se o fato não constituir crime mais grave:

Pena – reclusão, de 3 (três) a 8 (anos) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perda do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

Art. 101. Registrar parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Parágrafo único. No caso de Oficial do Registro de Imóveis, além da pena prevista no caput deste artigo, considera-se a conduta infração disciplinar, aplicando-se o disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, e responsabilização administrativa, na forma da lei.

Art. 102. Expedir:

I – licença integrada sem a observância das disposições desta Lei ou em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais;

II – título de legitimação de posse a quem sabidamente não preencha os requisitos exigidos em lei:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

§ 1º Comete também o crime previsto no inciso II do caput aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento ou enganoso, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse.

§ 2º Sendo o infrator funcionário público, considera-se a conduta infração disciplinar punida na forma da lei.

Art. 103. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística e

ambiental integrada:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

Art. 104. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto, anúncio ou comunicação ao público ou a interessado, informação total ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor sobre o parcelamento do solo:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

Parágrafo único. No caso de pessoa física ou jurídica que atua na corretagem de imóveis e do corretor de imóveis, aplica-se o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, sem prejuízo da responsabilização penal da pessoa física, na forma do caput.

Art. 105. As penas previstas neste Capítulo devem ser aumentadas de um a dois terços, quando o parcelamento se der nos locais previstos no art. 5º, sem que sejam tomadas as medidas previstas no referido dispositivo.

Art. 106. Sem prejuízo do disposto no art. 105, as penas previstas neste Capítulo são aumentadas:

I – de um terço, se a infração envolver de 100 (cem) a 200 (duzentos) lotes ou unidades autônomas;

II – de metade, se a infração envolver de 201 (duzentos e um) a 400 (quatrocentos) lotes ou unidades autônomas;

III – de dois terços, se a infração envolver mais de 401 (quatrocentos e um) lotes ou unidades autônomas.

Art. 107. O imóvel perdido na forma do art. 100, caput e §§ 1º e 2º, passa ao domínio do Município, que deve proceder à sua regularização fundiária, observadas as normas cabíveis desta Lei.

Parágrafo único. Não sendo possível a regularização fundiária, o Município deve desconstituir o parcelamento, dando ao imóvel perdido em seu favor uma das seguintes destinações:

I – implantação de equipamentos comunitários;

II – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

III – criação de unidades de conservação ou outras áreas de interesse ambiental;

IV – proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico ou paisagístico.

Art. 108. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público deve ser responsabilizado administrativamente, na forma da lei, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I – parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais e municipais;

II – ocupações informais ou irregulares do solo urbano ou rural.

Parágrafo único. O disposto no caput aplica-se também ao agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei.

Art. 109. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou à celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), não

extingue nem afeta a punibilidade penal, e administrativa.

Art. 110. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

§ 1º No processo civil, qualquer que seja a natureza da decisão condenatória e sem prejuízo do dever de reparar e indenizar eventuais danos causados, o juiz pode impor ao réu multa civil, em valor capaz de desestimular nova infração.

§ 2º Além dos critérios de fixação da pena previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, no estabelecimento das penas relativas aos crimes de que trata este Capítulo, o juiz deve considerar:

I – a dimensão da área afetada e sua importância ambiental, cultural, turística ou paisagística;

II – o número de pessoas lesadas.

§ 3º Os crimes previstos nesta Lei aplicam-se em concurso com aqueles previstos no Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, bem como na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, e outras leis especiais.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 111. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Art. 112. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas previstas por esta Lei para os Municípios.

Art. 113. Aplicam-se ao parcelamento compulsório previsto no inciso I do § 4º do art. 182 da Constituição Federal todas as normas previstas nesta Lei.

Art. 114. Os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 115. Os condomínios civis anteriores à entrada em vigor desta Lei, cujos moradores são proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de dois terços dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observadas as condições para regularização fundiária de interesse específico previstas nesta Lei e as devidas compensações ambientais.

§ 1º Os clubes de campo implantados anteriormente à entrada em vigor desta Lei que, pelas características de ocupação, constituem de fato parcelamentos do solo para fins urbanos, podem ser regularizados, observados os requisitos previstos no caput, com a extinção da associação proprietária do terreno e a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar como áreas de

uso comum dos condôminos os logradouros que já estejam afetados ao uso público.

Art. 116. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial para fins de moradia, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 942, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

Art. 117. As glebas regularmente parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuem registro podem ter sua situação jurídica regularizada, mediante registro do parcelamento, desde que:

I – a área possua a infra-estrutura básica prevista nesta Lei;

II – todos os lotes originais do parcelamento tenham sido vendidos.

§ 1º A regularização prevista no caput pode envolver a totalidade da gleba ou quadras específicas.

§ 2º Para o registro, deve ser apresentada certificação emitida pelo Poder Público municipal de que a gleba preenche as condições previstas no caput, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias ao registro.

Art. 118. A União, o Estado, o Distrito Federal e o Município podem desapropriar, por interesse social, áreas urbanas para promoção de parcelamentos inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 119. Na desapropriação, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objeto de parcelamento não licenciado ou não registrado.

Parágrafo único. No valor de indenização, devem ser descontados os custos em que o Poder Público incorrer para a regularização do parcelamento.

Art. 120. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir a construção ou o uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou promover a demolição da construção desconforme, sem prejuízo das prerrogativas dos legitimados para a propositura da ação civil pública.

Art. 121. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 1º Os proprietários do imóvel objeto de parcelamento não qualificados como empreendedores também são solidariamente responsáveis, ainda que não tenham anuído com a implantação do parcelamento.

§ 2º A autoridade judicial pode decretar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens das pessoas referidas no caput e § 1º, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 122. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é o da comarca da situação do imóvel, observado o disposto no art. 107 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

Art. 123. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, e pelo Código Civil

Brasileiro.

Art. 124. Observadas as disposições desta Lei, admite-se a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que:

I – lei estadual ou municipal autorize a expedição de licença para esse tipo de empreendimento e a outorga de instrumento de permissão do direito de uso das áreas internas do loteamento;

II – a permissão de uso referida no inciso I seja outorgada, de forma onerosa, a uma associação de proprietários ou adquirentes de lotes, legalmente constituída.

§ 1º Para a expedição da licença referida no inciso I do caput, a legislação municipal deve prever que sejam avaliadas as seguintes questões:

I – possibilidade de integração futura do acesso do loteamento de que trata este artigo com o sistema viário existente ou projetado;

II – acesso da população em geral aos equipamentos comunitários e às áreas de uso público internas e limítrofes.

§ 2º Ao aprovar o projeto de loteamento com controle de acesso, a autoridade licenciadora fica, automaticamente, obrigada a outorgar o instrumento de permissão referido no inciso I do caput, o qual deve ser formalizado imediatamente após a averbação da licença final integrada, no competente Registro de Imóveis.

§ 3º O prazo de vigência da permissão de uso deve ser prorrogado, sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à associação referida no inciso II do caput.

§ 4º Considera-se válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma do loteamento de que trata este artigo, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

§ 5º A representação ativa e passiva, judicial ou extra-judicial, perante a autoridade licenciadora e aos seus associados, quanto aos direitos e obrigações decorrentes da permissão de uso, é exercida pela associação a que se refere o inciso II do caput, observado que as relações entre os proprietários ou adquirentes de lotes e a associação são regidas pelo seu estatuto social.

§ 6º A permissão de uso de que trata o inciso I do caput não pode impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos proprietários ou adquirentes de lotes pelo Município ou seus permissionários ou concessionários.

§ 7º A partir de 3 (três) anos da entrada em vigor desta Lei, passam a se aplicar aos loteamentos de que trata este artigo, além do disposto no caput e §§ 1º a 6º:

I – as regras estabelecidas para os condomínios urbanísticos pelo art. 4º, § 4º, art. 8º, caput e §§ 4º e 5º, e art. 11, § 1º;

II – a exigência de reserva de um adicional de 10% (dez por cento) de áreas destinadas a uso público, localizadas internamente ao perímetro com acesso controlado.

§ 8º No local de acesso aos loteamentos de que trata este artigo deve estar afixado, de forma visível ao público, aviso de que o controle de acesso não impede a circulação

de pessoas e o acesso às áreas de uso público.

Art. 125. Em parcelamento do solo para fins urbanos situado em área urbana consolidada, as APPs que, na data de entrada em vigor desta Lei, necessitem de recomposição podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I – a vegetação seja preservada ou recomposta, com espécies nativas, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais da APP;

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

III – seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento;

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 1º A porção da APP não utilizada na forma do caput deve ser deduzida da área total do imóvel para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 8º.

§ 2º O disposto no caput não se aplica às áreas com vegetação nativa:

I – primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica reguladas pela Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006;

II – protegida nos demais biomas considerados patrimônio nacional, na forma da legislação que regular sua proteção.

Art. 126. Ao longo de galeria ou canalização existente em área urbana consolidada na data de entrada em vigor desta Lei deve ser prevista faixa não edificável de 2 (dois) metros, mensurados a partir das faces externas da referida obra.

Art. 127. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 31, durante o prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei, devem ser apresentados, pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:

I – certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel pelo período de 5 (cinco) anos;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

II – certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos.

§ 1º A existência de protestos ou de ações pessoais não impede o registro do parcelamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não prejudicam os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas.

§ 2º Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, deve suscitar a dúvida perante o juiz competente.

Art. 128. A Prefeitura Municipal, quando credora de dívida de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e de demais tributos municipais incidentes sobre o lote ou unidade autônoma, não pode recusar nos autos do processo de

execução fiscal a oferta do próprio lote ou unidade autônoma para garantia do pagamento da dívida executada ou a sua dação em pagamento para liquidar o débito, independentemente de se tratar de excesso de penhora.

Art. 129. Não são considerados terceiros de boa-fé, para os fins previstos nos arts. 472 e 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil), os adquirentes de bens imóveis que não tenham exigido a apresentação das certidões que demonstrem a situação de solvabilidade dos alienantes.

Art. 130. A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – inciso V do art. 4º:

Art. 4º

V –

t) a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) a legitimação de posse. (NR)

II – inciso III do art. 12:

Art. 12

III – como substituto processual, desde que com a autorização expressa dos representados:

a) a associação de moradores, regularmente constituída, com personalidade jurídica;

b) o Município ou ente público a ele vinculado com atuação na área de desenvolvimento urbano. (NR)

III – art. 29-A:

Art. 29-A A alteração do perímetro urbano de modo a transformar áreas rurais em urbanas, por meio de lei municipal, pode implicar a exigência de contrapartida na forma do art. 29, sem prejuízo de compensações impostas com base nas normas ambientais.

IV – art. 30-A:

Art. 30-A. Além da transferência ao Poder Público municipal de recursos financeiros, a contrapartida prevista no art. 30 pode envolver:

I – a implantação de equipamentos comunitários;

II – a realização de obras ou serviços de interesse público;

III – a doação de imóvel para implantação de programas sociais ou ambientais;

IV – o pagamento dos emolumentos relativos aos atos de registro necessários à regularização fundiária de interesse social.

V – art. 35:

"Art. 35.

§ 3º O acréscimo e a redução de potencial construtivo derivados da transferência do direito de construir deverão ser, respectivamente, objeto de registro e averbação na matrícula dos respectivos imóveis. (NR)"

Art. 131. A Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar com as seguintes

alterações:

I – art. 17:

Art. 17.

VIII – oferecer à penhora área urbana ocupada por terceiros, de forma coletiva, para fins de moradia. (NR)

II – art. 82:

Art. 82.

III – nas ações que envolvam litígios coletivos pela posse da terra rural ou urbana e nas demais causas em que há interesse público evidenciado pela natureza da lide ou qualidade da parte. (NR)

III – art. 690:

Art. 690.

§ 2º Os moradores de área urbana utilizada para fins de moradia, objeto de apreensão judicial, terão assegurado, quando não for o caso de usucapião, o direito de preferência sobre os licitantes e os credores para a arrematação da área, pelo preço da avaliação.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, o preço não incluirá o valor das acessões realizadas pelos moradores e o das obras de infra-estrutura eventualmente realizadas pelo Poder Público.

§ 4º O credor que arrematar os bens não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de desfazer-se a arrematação, caso em que os bens serão levados à praça ou ao leilão à custa do credor. (NR)

IV – art. 942:

Art. 942.

§ 1º Quando o imóvel estiver matriculado, será facultado ao autor pleitear a usucapião na forma em que se encontra nela descrito e, nesse caso:

I – na petição inicial, bastará a indicação da localização do imóvel, o número da matrícula e a circunscrição imobiliária, juntando-se certidão do registro de imóveis expedida a menos de 30 (trinta) dias;

II – serão citados somente aqueles que figurarem como proprietários ou titulares de direitos registrados na matrícula;

III – não serão apreciadas questões envolvendo demarcação de divisas, podendo o confrontante prejudicado, a qualquer tempo, se valer do procedimento próprio;

IV – a decisão não fará coisa julgada em face da União, Estado, Município, ou seus órgãos da administração descentralizada;

V – transitada em julgado a ação, o imóvel será registrado em nome do autor, assumindo este a responsabilidade por todos os tributos, despesas condominiais e outras obrigações propter rem incidentes sobre o bem.

§ 2º As ações de usucapião de unidades autônomas em condomínios edifícios ou urbanísticos submeter-se-ão às regras do § 1º deste artigo. (NR)

Art. 132. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 13-A:

Art. 13-A. A petição inicial deverá conter descrição precisa do imóvel desapropriado com a indicação dos vértices definidores de seus limites, sob pena de indeferimento e, se a desapropriação for parcial, deverá ser descrito o remanescente do imóvel desapropriado, para fins de posterior averbação e abertura de matrícula no Registro de Imóveis.

II – art. 15:

Art. 15.

§ 4º A imissão provisória na posse é um direito real sujeito a registro no Registro de Imóveis competente. (NR)

III – art. 29:

Art. 29. A aquisição da propriedade na desapropriação de imóvel ocorrerá:

I – se houver imissão provisória na posse, quando tornada irreversível a situação pela afetação do bem à finalidade a que se destinou a desapropriação, sendo o título hábil para registro o comprovante da ocorrência desse fato;

II – quando não houver imissão de posse, no registro da carta de sentença, a qual será extraída com o trânsito em julgado e após o pagamento da indenização ou expedição do ofício requisitório. (NR)

Art. 133. Os arts. 4º e 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 4º

VI – parcelamento de glebas para produção de terrenos urbanizados. (NR)

Art. 9º Todas as aplicações do sistema terão por objeto, fundamentalmente, a aquisição de:

I – edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes;

II – terreno urbanizado destinado à construção de edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes.

§ 1º

§ 2º

§ 3º

§ 4º Os custos relativos à escrituração e ao registro do imóvel residencial de que trata o caput deste artigo poderão ser incluídos no financiamento. (NR)

Art. 134. O art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:

.....

VII – pagamento total ou parcial do preço da aquisição de terreno urbanizado ou de

edificação para moradia própria, incluindo os custos relativos à escrituração e ao registro, observadas as seguintes condições:

.....
XVII – pagamento dos encargos relativos à implantação de programas de regularização fundiária implementados pelo Poder Público, que lhe forem atribuídos na forma da legislação específica, respeitados os requisitos das alíneas "a" e "b" do inciso VI, deste artigo. (NR)

Art. 135. O Capítulo IV da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 10-A:

Art. 10-A. Tratando-se de condomínios edilícios ou urbanísticos, para a constituição do devedor em mora, a cota condominial inadimplida poderá ser encaminhada a protesto extrajudicial, mediante indicação, sob responsabilidade do síndico ou da administradora e com base em autorização da assembléia geral dos condôminos.

Parágrafo único. A indicação a protesto prevista no caput poderá ser efetuada por meio magnético ou de gravação eletrônica de dados, desde que se reproduzam fielmente todas as informações relativas ao débito e se faça referência à autorização da assembléia.

Art. 136. O art. 290 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 290. Os registros da regularização fundiária, assim como a lavratura de escritura pública e o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de programa de regularização fundiária de interesse social, serão realizados independentemente do recolhimento de custas, ficando o pagamento dos emolumentos a cargo do beneficiário da regularização fundiária.

§ 1º Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro direito real constituído e os da lavratura de escritura pública referidos no caput terão isenção de 20% (vinte por cento), em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas, preenchidos os seguintes requisitos, concomitantemente:

I – renda familiar entre 3 (três) e 5 (cinco) salários mínimos mensais;

II – localizar-se o imóvel, de uso exclusivamente residencial, em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

III – possuir o imóvel, quando construção isolada, área total construída de até 70m² (setenta metros quadrados), edificada em terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou quando a unidade autônoma, integrante de condomínio edilício, possuir área privativa de até 35m² (trinta e cinco metros quadrados).

§ 2º É isento do recolhimento da taxa de registro o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas, preenchidos os seguintes requisitos, concomitantemente:

I – renda familiar de até 3 (três) salários mínimos mensais;

II – localizar-se o imóvel, de uso exclusivamente residencial, em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

III – possuir o imóvel, quando construção isolada, área total construída de até 70m² (setenta metros quadrados), edificada em terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou, quando a unidade autônoma, integrante de condomínio

edifício, possuir área privativa de até 35m² (trinta e cinco metros quadrados).

§ 3º A redução do valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no caput ou a sua forma de pagamento poderão ser objeto de convênio ou termo de parceria celebrado entre o responsável pela regularização fundiária e as pessoas físicas ou jurídicas de participação obrigatória ou facultativa no processo de regularização fundiária.

§ 4º Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o § 1º independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 5º A primeira averbação de construção residencial de até 70m² (setenta metros quadrados) de área edificada será feita independentemente do pagamento de custas e emolumentos e da comprovação do recolhimento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários. (NR)

Art. 137. Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação oficial.

Art. 138. Revogam-se:

I – a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II – a Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004;

III – o art. 290-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputada **MARIA DO CARMO LARA**
Presidente

Deputado **RENATO AMARY**
Relator

PROJETO DE LEI N.º 7.013, DE 2010 **(Do Sr. Marcelo Itagiba)**

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a fim de prever o registro de legitimação de posse e de ocupação urbanas no Registro de Títulos e Documentos, e dá outras providências.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL 20/2007

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei tem como objetivo alterar a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a fim de prever o registro de posse de áreas privadas ou de ocupação de áreas públicas, em perímetro urbano, junto ao Registro de Títulos e

Documentos, na forma e para os fins que especifica.

Art. 2º Os registros de que trata esta Lei constituem o ocupante de imóvel público urbano, com fim de moradia habitual, no direito de preempção na aquisição do respectivo bem, por compra ou doação, realizada no âmbito de programas governamentais de moradia; e o possuidor de imóvel particular no direito de conversão da sua posse em propriedade, após decorridos 5 (cinco) anos do registro da posse, quando se tratar de posse mansa, pacífica e não clandestina.

§1º Para efeito de exercício do direito de preempção de que trata o *caput*, o ocupante da área pública deverá apresentar ao Poder Público o registro da ocupação do imóvel, junto ao Registro de Títulos e Documentos.

§2º Para a realização do registro de que trata o §1º, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado declaração de associação local de moradores que ateste ser a destinação da ocupação a moradia habitual do ocupante, acompanhada de croqui de localização do imóvel e da planta baixa simplificada da residência do interessado.

§3º Para a realização do registro de legitimação de posse, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado croqui de localização do imóvel, planta baixa simplificada da residência e declaração emitida pelo Poder Público ou por associação local de moradores, da qual conste a destinação do bem à moradia habitual do possuidor, o tempo da posse, e, se for o caso, a sua respectiva cadeia sucessória.

§4º O registro de legitimação de posse de imóvel particular urbano constitui início de prova de prescrição aquisitiva, e deverá ser feito quando da transferência *inter vivos* ou *causa mortis* da posse do imóvel.

§5º Os registros de legitimação de posse e de ocupação urbanas no Registro de Títulos e Documentos não substitui os previstos perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 3º Os registros de que trata esta Lei serão realizados gratuitamente quando requeridos pela Defensoria Pública ou por órgão público estadual ou municipal.

Art. 4º As associação locais de moradores não poderão cobrar valor acima de um décimo do valor da renda familiar do requerente pelas declarações que emitirem para os fins previstos nesta Lei .

Art. 5º O art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes dispositivos:

“Art. 129.

10º) declaração de posse não clandestina, mansa e pacífica, de imóvel particular, emitida pelo poder Público ou por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do possuidor;

11º) declaração de ocupação de bem público urbano, emitida por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do

ocupante.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Conforme a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as diretrizes gerais que estabelece.

Dentre elas, vale asseverar, a garantia do direito à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações (inc. I, art 2º) e à regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (inc. X, art. 2º).

Consistem, outrossim, diretrizes gerais para as cidades, a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (inc. II, art. 2º) e a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos (inc. VI, art. 2º).

Dentre outros instrumentos, devem ser utilizados os institutos jurídicos e políticos do tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano; instituição de zonas especiais de interesse social; usucapião especial de imóvel urbano; direito de preempção; demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; e a legitimação de posse (art. 4º).

Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública, os instrumentos previstos na Lei que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

A respeito da usucapião especial de imóvel urbano, o Estatuto das Cidades já estabelece que aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 9º).

Além disso, as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (art. 10).

O direito de preempção (art. 25), de sua vez, confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa

entre particulares, e será exercido (art. 26) sempre que o Poder Público necessitar de áreas, para regularização fundiária, bem como para a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, dentre outras hipóteses.

Contudo, em várias cidades brasileiras, em especial no Rio de Janeiro, há uma grande dificuldade em se estabelecer o devido rigor no acompanhamento e registro do Poder Público e das comunidades, mormente pelas associações de moradores, das posses de áreas particulares ou da ocupação de imóveis públicos.

Diversos são os casos em que o possuidor ou ocupante de imóvel onde mantém moradia não pode efetivamente demonstrar a sua posse ou ocupação, a fim de desfrutar da condição de exercente do direito de preempção em face do governo local, quando pretende obter título de domínio do imóvel público ocupado, ou obter título de domínio de imóvel particular usucapido ou adquirido, mediante compra de imóvel não registrado.

A presente iniciativa tem por objetivo, pois, alterar a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dar mais segurança às pessoas de baixa renda que poderão, com a aprovação deste projeto, levar a registro também a legitimação de posse de imóvel particular e da ocupação de imóvel público, junto ao Registro de Títulos e Documentos, quando situadas no perímetro urbano das grandes cidades.

Até mesmo para que o Estado exerça, com segurança, seu direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Esses registros constituirão o ocupante de imóvel público urbano, com fim de moradia habitual, no direito de preempção na aquisição do respectivo bem, por compra ou doação, realizada no âmbito de programas governamentais de moradia, bem como o possuidor de imóvel particular, no direito de conversão da sua posse em propriedade, após decorridos 5 (cinco) anos do registro da posse, quando se tratar de posse mansa, pacífica e não clandestina.

Para efeito de exercício do direito de preempção em face do Estado, o ocupante da área pública deverá apresentar ao Poder Público o registro da ocupação do imóvel, junto ao Registro de Títulos e Documentos. E para a realização desse registro, o Oficial do Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado uma declaração de associação local de moradores que ateste ser a destinação da ocupação a moradia habitual do ocupante.

Para efeito de registro de legitimação da posse, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado declaração de destinação de moradia e o tempo da posse, emitida pelo Poder Público ou por associação local de moradores.

Em qualquer caso, exigir-se-á croqui de localização do imóvel e planta baixa simplificada da residência do interessado.

O registro de legitimação de posse de imóvel particular urbano tem grande importância na medida em que, feito quando da transferência *inter vivos* ou *causa mortis* da posse do imóvel, constituirá início de prova de prescrição aquisitiva, ao mesmo tempo em que não substituirá os registros e averbações perante o cartório de registro de imóveis já previstos na Lei.

Os registros de que trata a presente proposta serão realizados gratuitamente, quando requeridos pela Defensoria Pública ou por órgão estadual ou municipal. De outro lado, para que se garanta pleno acesso à concretização dos fins almejados, as associações locais de moradores não poderão cobrar pelas suas declarações valor acima de um décimo do valor da renda familiar do requerente.

Por fim, tendo em vista os objetivos já delineados, com a aprovação do projeto, o art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passará a vigorar acrescido de dois itens, para levar a registro a declaração de posse não clandestina, mansa e pacífica, de imóvel particular urbano; e a declaração de ocupação de bem público urbano, emitida por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do ocupante, preenchidos os requisitos que especifica.

Assim, considerando estar contribuindo para o aperfeiçoamento do regime jurídico da política urbana nas cidades brasileiras, em prol da garantia do direito à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações; a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; conto com o apoio dos Pares para a aprovação deste importante projeto.

Sala das Sessões, 23 de março de 2010.

MARCELO ITAGIBA

Deputado Federal – PSDB/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá
outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
TÍTULO IV
DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES

.....
Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

- 1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do art. 167, I, nº 3;
- 2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;
- 3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a

natureza do compromisso por elas abonado;

4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;

5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;

6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;

7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;

8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.

9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.

Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da

população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I - legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II - legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito

Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (*Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009*)

u) legitimação de posse. (*Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009*)

VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a

posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por, este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

.....

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

.....

Seção VIII

Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX - (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades

enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

.....

PROJETO DE LEI N.º 7.117, DE 2010

(Do Sr. Rodrigo Rollemberg)

Inclui a alínea "i" no inciso III, do artigo 4.º, da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece a obrigatoriedade de elaboração e instituição da Carta Geotécnica, como instrumento de planejamento da ocupação do solo urbano.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL 20/2007

Art. 1.º Acrescente-se no inciso III, do art. 4.º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, alínea “i”, com a seguinte redação:

“Art. 4.º

.....

III –

- i) carta geotécnica, que defina, com base em critérios técnicos de segurança geológica, áreas passíveis de ocupação humana.

Parágrafo único. Os municípios disporão de um prazo de 2 (dois) anos, a partir da publicação desta lei, para realizar os estudos técnicos pertinentes e proceder aos

trâmites político-institucionais necessários à adoção da carta geotécnica como instrumento de planejamento urbano.

Art. 2.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os últimos anos têm sido marcados pela confirmação das previsões feitas pelos estudiosos das mudanças climáticas, que apontam para a multiplicação dos chamados eventos climáticos extremos.

Uma das formas como se manifestam esses eventos são as precipitações pluviométricas em volumes excepcionalmente elevados. Fontes de transtorno para todos os cidadãos, eles penalizam de modo especialmente severo os habitantes de encostas, de terras baixa altitude e ocupantes de outras áreas de risco.

Diante disso, o Poder Público necessita aprimorar os instrumentos de prevenção e solução de situações que ameacem a segurança da população. Um desses instrumentos é a Carta Geotécnica, documento oficial de natureza técnica em que devem constar, nos limites de cada município, as áreas passíveis de ocupação humana, segundo critérios de segurança geológica.

Sala das Sessões, em 13 de abril de 2010.

Deputado **RODRIGO ROLLEMBERG**
PSB/DF

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da
Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da
política urbana e dá outras providências.

.....

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; [\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)](#)
- u) legitimação de posse. [\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)](#)

VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

.....

PROJETO DE LEI N.º 7.593, DE 2010

(Do Sr. Chico Alencar)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, dando prioridade na utilização de imóveis urbanos desapropriados ao atendimento das diretrizes e metas estabelecidas pelos órgãos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social no respectivo Município.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-3403/2004.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2010
(Do Deputado CHICO ALENCAR)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, dando prioridade na utilização de imóveis urbanos desapropriados ao atendimento das diretrizes e metas estabelecidas pelos órgãos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social no respectivo Município.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 5º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

§ 5º O aproveitamento do imóvel se destinará, prioritariamente, ao atendimento das diretrizes e metas estabelecidas pelos órgãos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social no respectivo Município, podendo ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

JUSTIFICAÇÃO

A ocupação das áreas urbanas e o padrão de crescimento de nossas cidades são o retrato do modelo de desenvolvimento que marca a sociedade brasileira.

A modernização conservadora do campo, onde nunca tivemos uma reforma agrária de fato, casada com o processo de industrialização, provocou o êxodo de milhares de brasileiro(a)s para os centros urbanos.

Construímos, em poucas décadas, megalópoles onde a maioria da população não tem acesso ao trabalho digno e aos equipamentos públicos mais básicos: educação de qualidade, transporte, saúde, saneamento, lazer e cultura.

Esses setores pauperizados buscam nas ocupações irregulares o acesso ao seu direito à habitação, muitas vezes em áreas de risco. Contraditoriamente, em nossas cidades, prédios localizados em áreas urbanizadas são estocados para fins de especulação imobiliária.

A Lei nº 10.257 (Estatuto das Cidades) avança quando prevê instrumentos como o “parcelamento, edificação ou utilização compulsórios”, o “IPTU progressivo no tempo” e a “desapropriação com pagamento em títulos”.

O objetivo desta proposição é reforçar no Estatuto das Cidades que a garantia ao direito à habitação seja tratada enquanto prioridade pelas administrações municipais. Desta forma contribuiremos para a superação do escandaloso déficit habitacional do país.

Sala das Sessões, em 01 de julho de 2010.

Deputado **CHICO ALENCAR**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
.....

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

PROJETO DE LEI N.º 1.776, DE 2011

(Do Sr. Heuler Cruvinel)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispondo sobre a pavimentação das vias de circulação dos parcelamentos urbanos.

NOVO DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 3057/2000 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 3057/2000 O PL 2699/2003, O PL 20/2007, O PL 1776/2011, O PL 7938/2014, O PL 1057/2015 E O PL 7270/2017, E, EM SEGUIDA, APENSE-OS AO PL 2454/2003.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”, passa a vigorar acrescido do seguinte § 7º:

Art. 2º

§ 7º As vias de circulação referidas nos §§ 5º e 6º deste artigo deverão ter pavimentação asfáltica ou outra solução de pavimentação com resistência e durabilidade equivalentes ou superiores à pavimentação asfáltica.” (NR).

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei traz aperfeiçoamento pontual, mas extremamente relevante, na Lei nº 6.766/1979, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Exige que as vias de circulação dos diferentes tipos de parcelamento urbano sejam asfaltadas ou recebam tratamento que apresente resistência e durabilidade equivalentes ou superiores à pavimentação asfáltica.

Como a Lei nº 6.766/1979 contempla exigências básicas sobre os loteamentos e desmembramentos do solo urbano, de observância obrigatória em todo o país, a medida prevista assegurará melhorias significativas em termos da qualidade da infraestrutura de nossas cidades. Todos os novos parcelamentos, habitacionais, comerciais ou industriais, passarão a ser implantados com acessos e ruas devidamente pavimentados.

Essa proposta contribui para minorar problemas que afetam o dia a dia de grande parte dos brasileiros. Não podemos esquecer que nosso país tem hoje aproximadamente 84% de sua população morando em cidades. Nessas áreas

urbanas, são frequentes as dificuldades associadas a ruas intransitáveis quer por veículos particulares quer por veículos de transporte coletivo ou do serviço público de limpeza urbana. Muitas vezes, sequer se faz possível implantar soluções para a drenagem urbana, em quadro absolutamente inaceitável para o Brasil do século XXI.

Em face da indiscutível repercussão social da proposta, conta-se com o pleno apoio dos Senhores Parlamentares para sua rápida transformação em lei.

Sala das Sessões, em 6 de julho de 2011.

Deputado Heuler Cruvinel

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA ,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais

declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.529, DE 2011

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo análise de risco do empreendimento ou da atividade objeto de licença ou autorização a cargo do Poder Público municipal.

DESPACHO:
 APENSE-SE À(AO) PL-31/2007.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2011
(Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo análise de risco do empreendimento ou da atividade objeto de licença ou autorização a cargo do Poder Público municipal.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2011, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 48-A:

Art. 48-A. Independentemente da exigibilidade ou não de EIV, consoante os arts. 36 e 37, ou de EIA, nos termos da legislação ambiental, as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal não poderão ser expedidas se houver riscos para os futuros moradores ou ocupantes do empreendimento ou da atividade objeto da licença ou autorização.

§ 1º Na análise de risco decorrente do disposto no *caput*, sem prejuízo de outros elementos de estudo, será verificado se na área a ser instalado o empreendimento ou a atividade existe emissão de metano ou outros gases em virtude de depósito prévio de resíduos sólidos ou industriais.

§ 2º O descumprimento do disposto neste artigo pelo agente público responsável pela licença ou autorização constitui improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, sem prejuízo da aplicação de sanções cabíveis previstas em outras normas.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor contados cento e vinte dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O recente problema da interdição do Center Norte na cidade de São Paulo em razão dos riscos de explosão associados à emissão de metano na área em que foi implantado o empreendimento deixou clara a necessidade de ser aprovada norma geral sobre esse tema, válida para todo o país. Não obstante se tratar de questão, do ponto de vista operacional, controlada em regra pelo poder público municipal, o legislador federal, a quem cabem normas gerais no campo do direito urbanístico e do direito ambiental (art. 24, incisos I, VI, VII e VIII, da Constituição Federal), não há de ficar omissos.

O citado centro comercial não é exemplo isolado. A legislação nacional de controle da poluição tem cerca de quatro décadas. A Lei nº 6.938/1981, que trata da Política Nacional do Meio Ambiente, foi a primeira a consagrar a aplicação mais ampla dos processos de licenciamento ambiental, tendo sido precedida por diplomas legais direcionados à poluição industrial, a Lei nº 6.803/1980 e o Decreto-Lei nº 1.413/1975. Com isso, há no país muitas áreas usadas há anos atrás para depósito de resíduos urbanos e industriais em relação às quais não se verificaram os cuidados necessários no que diz respeito à descontaminação. O poder público, não raro, sequer tem controle da existência dessas áreas e acaba liberando a sua ocupação por diferentes tipos de empreendimentos e atividades nos perímetros urbanos.

Mesmo quando ocorre controle específico desses terrenos contaminados, como é caso do Estado de São Paulo, que tem esforços nesse sentido efetivados pela Cetesb (Companhia Ambiental do

Estado de São Paulo), acontecem licenças e autorizações indevidas para a ocupação dessas áreas. Veja-se que, no mesmo momento em que os jornais são inundados de notícias sobre o Center Norte, tornou-se público o problema de conjunto habitacional na zona norte da cidade de São Paulo que está enfrentando exatamente os mesmos riscos de explosão.

Por este projeto de lei, que insere aperfeiçoamento na principal lei sobre urbanismo em vigor no plano nacional, o Estatuto da Cidade, pretende-se assegurar que essas licenças e autorizações municipais para ocupação de áreas contaminadas por resíduos não sejam mais expedidas. A medida complementará as normas sobre licenciamento ambiental hoje existentes.

Em face da evidente repercussão social e ambiental da proposta, conta-se com o pleno apoio dos Senhores Parlamentares para sua rápida transformação em lei.

Sala das Sessões, em de de 2011.

Deputado Carlos Bezerra

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....
**TÍTULO III
DA ORGANIZAÇÃO DO ESTADO**
.....

.....
**CAPÍTULO II
DA UNIÃO**
.....

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

- I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;
- II - orçamento;
- III - juntas comerciais;
- IV - custas dos serviços forenses;
- V - produção e consumo;
- VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;
- VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;
- VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
- IX - educação, cultura, ensino e desporto;
- X - criação, funcionamento e processo do juizado de pequenas causas;
- XI - procedimentos em matéria processual;
- XII - previdência social, proteção e defesa da saúde;
- XIII - assistência jurídica e defensoria pública;
- XIV - proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência;
- XV - proteção à infância e à juventude;
- XVI - organização, garantias, direitos e deveres das polícias civis.

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

**CAPÍTULO III
DOS ESTADOS FEDERADOS**

Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição.

.....
LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001
.....

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
**CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**
.....

**Seção XII
Do estudo de impacto de vizinhança**

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou

públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I - terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II - constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

LEI Nº 8.429, DE 2 DE JUNHO DE 1992

Dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício de mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta ou fundacional e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os atos de improbidade praticados por qualquer agente público, servidor ou não, contra a administração direta, indireta ou fundacional de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, de Território, de empresa incorporada ao patrimônio público ou de entidade para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com mais de cinquenta por cento do patrimônio ou da receita anual, serão punidos na forma desta Lei.

Parágrafo único. Estão também sujeitos às penalidades desta Lei os atos de improbidade praticados contra o patrimônio de entidade que receba subvenção, benefício ou incentivo, fiscal ou creditício, de órgão público bem como daquelas para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com menos de cinquenta por cento do patrimônio ou da receita anual, limitando-se, nestes casos, a sanção patrimonial à repercussão do ilícito sobre a contribuição dos cofres públicos.

Art. 2º Reputa-se agente público, para os efeitos desta Lei, todo aquele que exerce, ainda que transitoriamente ou sem remuneração, por eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, mandato, cargo, emprego ou

função nas entidades mencionadas no artigo anterior.

LEI Nº 6.938, DE 31 DE AGOSTO DE 1981

Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta lei, com fundamento nos incisos VI e VII do art. 23 e no art. 235 da Constituição, estabelece a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, constitui o Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA e institui o Cadastro de Defesa Ambiental. (*“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 8.028, de 12/4/1990*)

DA POLÍTICA NACIONAL DO MEIO AMBIENTE.

Art. 2º A Política Nacional do Meio Ambiente tem por objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento sócio-econômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana, atendidos os seguintes princípios:

LEI Nº 6.803, DE 2 DE JULHO DE 1980

Dispõe sobre as diretrizes básicas para o zoneamento industrial nas áreas críticas de poluição, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Nas áreas críticas de poluição a que se refere o art. 4º do Decreto-lei nº 1.413, de 14 de agosto de 1975, as zonas destinadas à instalação de indústrias serão definidas em esquema de zoneamento urbano, aprovado por lei, que compatibilize as atividades industriais com a proteção ambiental.

§ 1º As zonas de que trata este artigo serão classificadas nas seguinte categorias:

- a) zonas de uso estritamente industrial;
- b) zonas de uso predominantemente industrial;
- c) zonas de uso diversificado.

§ 2º As categorias de zonas referidas no parágrafo anterior poderão ser divididas em subcategorias, observadas as peculiaridades das áreas críticas a que pertençam e a natureza das indústrias nelas instaladas.

§ 3º As indústrias ou grupos de indústrias já existentes, que não resultarem confinadas nas zonas industriais definidas de acordo com esta Lei, serão submetidas à instalação de equipamentos especiais de controle e, nos casos mais graves, à realocação.

Art. 2º As zonas de uso estritamente industrial destinam-se, preferencialmente, à localização de estabelecimentos industriais cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações, emanações e radiações possam causar perigo à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente.

DECRETO-LEI Nº 1.413, DE 14 DE AGOSTO DE 1975

Dispõe sobre o controle da poluição do meio ambiente provocada por atividades industriais.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 55, item I, e tendo em vista o disposto no artigo 8º, item XVII, alínea "c", da Constituição, DECRETA:

Art. 1º As indústrias instaladas ou a se instalarem em território nacional são obrigadas a promover as medidas necessárias a prevenir ou corrigir os inconvenientes e prejuízos da poluição e da contaminação do meio ambiente.

Parágrafo único. As medidas a que se refere este artigo serão definidas pelos órgãos

federais competentes, no interesse do bem-estar, da saúde e da segurança das populações.

Art. 2º Compete exclusivamente ao Poder Executivo Federal, nos casos de inobservância do disposto no artigo 1º deste Decreto-lei, determinar ou cancelar a suspensão do funcionamento de estabelecimento industrial cuja atividade seja considerada de alto interesse do desenvolvimento e da segurança nacional.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 4.511, DE 2012

(Do Sr. Wellington Fagundes)

Altera a Lei 10.257/01, regulamentando os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana, modificando ainda a Lei 6.766/73, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-2699/2003.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, e a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1973, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”, incluindo disposições relativas a áreas verdes e arborização urbanas.

Art. 2º A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 39.

Parágrafo único. Para atender à qualidade de vida da população urbana, incumbe ao Poder Público municipal assegurar a manutenção e implantação de áreas verdes nos termos da Lei nº 12.651, de 2012, na proporção de, no mínimo, 20 (vinte) metros quadrados por habitante. (NR)

.....

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

.....

IV – programa de arborização urbana que contemple, pelo menos:

a) delimitação das áreas verdes urbanas, nos termos da Lei nº 12.651, de 2012, incluindo indicação das vias arborizadas;

b) indicação de metas e espaços urbanos a serem arborizados, de forma a atender ao disposto no parágrafo único do art. 39;

c) diretrizes para arborização e para manutenção das áreas verdes. (NR)

Art. 42-A

VI – delimitação das áreas verdes urbanas, nos termos da Lei nº 12.651, de 2012, e de espaços urbanos a serem arborizados, de forma a atender ao disposto no parágrafo único do art. 39.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, incluindo áreas verdes nos termos da Lei nº 12.651, de 2012, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (NR)

§ 1º-A. É obrigatória a manutenção de área de vegetação nativa em proporção de, no mínimo, 20 (vinte) metros quadrados de por habitante, exceto se houver legislação específica que exija a manutenção integral da vegetação nativa. (NR)

§ 1º-B. Não havendo vegetação nativa suficiente para atingir disposto no § 1º-A, é obrigatória a manutenção e implantação de áreas verdes na proporção de, no mínimo, 20 (vinte) metros quadrados por habitante. (NR)

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, incluindo as áreas verdes, e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos: (NR)

III - a localização dos cursos d'água, bosques e remanescentes de vegetação nativa, e construções existentes; (NR)

.....
 Art. 9º

1º Os desenhos conterão pelo menos:

.....
 VII – a localização dos cursos d'água, bosques e remanescentes de vegetação nativa. (NR)

.....
 § 2º

V – a indicação das áreas verdes; (NR)

.....
 Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas verdes, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei. (NR)

.....”
 Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

As áreas verdes adquirem importância cada vez maior nas cidades, deixando, há muito tempo, de ter apenas a função paisagística e de lazer que tinham na antiguidade. As áreas verdes urbanas contribuem para estabilizar o microclima local, mantendo a umidade e amenizando a temperatura. Também colaboram com a redução do efeito estufa ao adsorverem o gás carbônico da atmosfera, além de servirem de barreira contra a poluição atmosférica e sonora. São extremamente importantes para proteção da drenagem urbana e de encostas, minimizando enchentes e deslizamentos de terra. Além disso, auxiliam a preservação da diversidade biológica.

A manutenção de áreas verdes é fundamental para assegurar a permeabilidade do solo urbano e prevenir a ocorrência de desastres, como enchentes, enxurradas e deslizamentos de terra, que têm causado tantas mortes nas cidades brasileiras nos últimos anos.

Para que as cidades possam oferecer segurança e sadia qualidade de vida a seus habitantes, algumas normas devem ser cumpridas, entre as quais se destaca a arborização urbana.

Nos termos do art. 182 da Constituição Federal, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. A política de desenvolvimento urbano, por sua vez, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus

habitantes.

Duas normas devem ser alteradas, de forma a atender a esses objetivos: o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/1973). Por meio desses instrumentos legais, pretende-se assegurar a preservação das áreas verdes existentes nos grandes centros urbanos e, principalmente, ampliá-las.

Pelo exposto, contamos com o apoio dos ilustres membros desta Casa para a aprovação do projeto de lei que ora apresentamos.

Sala das Sessões, em 25 de outubro de 2012.

Deputado Wellington Fagundes

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....
**TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA**
.....

.....
**CAPÍTULO II
DA POLÍTICA URBANA**
.....

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

.....
LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001
.....

Regulamenta os arts. 182 e 183 da
Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais
da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I - com mais de vinte mil habitantes;

II - integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III - onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV - integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V - inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional;

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. [Inciso acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012](#)

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do *caput*, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I - a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II - disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III - sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e

estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas.

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições inseridas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais.

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. (Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o *caput* deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no *caput*, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Artigo acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

CAPÍTULO IV DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à

densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [\(Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. [\(Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. [\(Artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;
- III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012

Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166- 67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º (VETADO).

Art. 2º As florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação nativa, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem.

PROJETO DE LEI N.º 5.730, DE 2013 **(Da Sra. Rosane Ferreira)**

Altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências", dispondo sobre as áreas de preservação permanente e outras faixas de proteção.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 2699/2003.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”, passa a vigorar com alteração no seu inciso III e acréscimo dos §§ 4º a 9º, da seguinte forma:

“Art. 4º

III – serão observados os casos e as faixas de áreas de preservação permanente estabelecidas pelo art. 4º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

.....

§ 4º A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias, definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, deve garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 5º Além do disposto no § 4º, o projeto de parcelamento preverá uma faixa não edificável mínima de 15 (quinze) metros de largura ao longo da faixa de domínio das rodovias e ferrovias.

§ 6º Os parcelamentos devem ser projetados de forma que as áreas de preservação permanente no entorno dos corpos d’água naturais ou artificiais não integrem lotes.

§ 7º A área de preservação permanente em relação à qual não se obtenha autorização da autoridade licenciadora para supressão da vegetação em caso de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, na forma da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, deve permanecer como faixa não edificável.

§ 8º A manutenção da integridade física e do equilíbrio físico e biológico das áreas de preservação permanente nos parcelamentos, quando públicas, será de responsabilidade do Poder Público local e, quando privadas, de responsabilidade dos proprietários dos lotes.

§ 9º As disposições deste artigo aplicam-se, no que couber, aos condomínios urbanísticos e suas unidades autônomas”. (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto de lei faz ajustes importantes na Lei do Parcelamento Urbano, especificamente no dispositivo que traz os requisitos técnicos para os loteamentos. O inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766/1979 tem redação pouco clara, que em sua aplicação gera conflitos com a legislação ambiental. Fica estabelecido nesse dispositivo legal, atualmente, que “ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica”. Como as áreas de preservação permanente no entorno dos corpos d’água, pela nova lei florestal (Lei nº 12.651/2012) têm largura que varia entre trinta e quinhentos metros, faixas que constavam também na Lei nº 4.771/1965, não se justifica a referência a quinze metros na Lei do Parcelamento Urbano.

Outra medida significativa, inspirada na Lei nº 15.616/2007 do Estado do Paraná, oriunda de projeto de minha autoria como deputada estadual, é determinar que as

áreas de preservação permanente no entorno dos corpos d'água naturais ou artificiais não possam integrar lotes. Com a separação entre faixas protegidas e lotes, viabiliza-se um controle muito mais eficaz das atividades que potencialmente causem degradação nessas áreas, tão fundamentais para o equilíbrio ecológico.

Cabe lembrar que as áreas de preservação permanente devem ser mantidas, como regra, intocadas, mas que a Lei nº 12.651/2012 possibilita autorização, pelo órgão ambiental competente, de uso com infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas.

Estão propostos aqui aperfeiçoamentos de relevo para a implantação de loteamentos condizentes com as normas ambientais. Além disso, entende-se que as novas regras podem ser estendidas, também, aos condomínios urbanísticos. Em face da repercussão claramente benéfica dessas medidas em termos da qualidade do ambiente urbano, conto, desde já, com o pleno apoio dos Senhores Parlamentares na rápida aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 21 de março de 2013.

Deputada ROSANE FERREIRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA ,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)*](#)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [\(Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012

Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a medida provisória nº 2.166- 67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o congresso nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Seção I

Da delimitação das áreas de preservação permanente

Art. 4º considera-se área de preservação permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: [\(inciso com redação dada pela lei nº 12.727, de 17/10/2012\)](#)

A) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

B) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

C) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

D) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

E) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a

600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

A) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

B) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento; [inciso com redação dada pela lei nº 12.727, de 17/10/2012](#)

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; [inciso com redação dada pela medida provisória nº 571, de 25/5/2012, convertida na lei nº 12.727, de 17/10/2012](#)

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado. [inciso com redação dada pela medida provisória nº 571, de 25/5/2012, convertida na lei nº 12.727, de 17/10/2012](#)

§ 1º não será exigida área de preservação permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais. [parágrafo com redação dada pela lei nº 12.727, de 17/10/2012](#)

§ 2º [revogado na lei nº 12.727, de 17/10/2012](#)

§ 3º (vetado).

§ 4º nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos ii e iii do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do sistema nacional do meio ambiente - sisnama. [parágrafo com redação dada pela lei nº 12.727, de 17/10/2012](#)

§ 5º é admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, de que trata o inciso v do art. 3º desta lei, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservada a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre.

§ 6º nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos i e ii do caput deste artigo, a prática da aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que:

I - sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos conselhos estaduais de meio ambiente;

II - esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;

III - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;

IV - o imóvel esteja inscrito no cadastro ambiental rural - car.

V - não implique novas supressões de vegetação nativa. (inciso acrescido pela medida provisória nº 571, de 25/5/2012, convertida na lei nº 12.727, de 17/10/2012)

§ 7º (vetado).

§ 8º (vetado).

§ 9º (vetado na lei nº 12.727, de 17/10/2012)

§ 10. (parágrafo acrescido pela medida provisória nº 571, de 25/5/2012 e não mantido pela lei nº 12.727, de 17/10/2012, na qual foi convertida a referida medida provisória)

Art. 5º na implantação de reservatório d'água artificial destinado a geração de energia ou abastecimento público, é obrigatória a aquisição, desapropriação ou instituição de servidão administrativa pelo empreendedor das áreas de preservação permanente criadas em seu entorno, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30 (trinta) metros e máxima de 100 (cem) metros em área rural, e a faixa mínima de 15 (quinze) metros e máxima de 30 (trinta) metros em área urbana. (“caput” do artigo com redação dada pela medida provisória nº 571, de 25/5/2012, convertida na lei nº 12.727, de 17/10/2012)

§ 1º na implantação de reservatórios d'água artificiais de que trata o caput, o empreendedor, no âmbito do licenciamento ambiental, elaborará plano ambiental de conservação e uso do entorno do reservatório, em conformidade com termo de referência expedido pelo órgão competente do sistema nacional do meio ambiente - sisnama, não podendo o uso exceder a 10% (dez por cento) do total da área de preservação permanente. (parágrafo com redação dada pela medida provisória nº 571, de 25/5/2012, convertida na lei nº 12.727, de 17/10/2012)

§ 2º o plano ambiental de conservação e uso do entorno de reservatório artificial, para os empreendimentos licitados a partir da vigência desta lei, deverá ser apresentado ao órgão ambiental concomitantemente com o plano básico ambiental e aprovado até o início da operação do empreendimento, não constituindo a sua ausência impedimento para a expedição da licença de instalação.

§ 3º (vetado).

.....
Art. 83. Revogam-se as leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e suas alterações posteriores, e a medida provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001.
.....

LEI Nº 4.771, DE 15 DE SETEMBRO DE 1965

(Revogada pela Lei nº 12.651, de 25/5/2012)

Institui o novo Código Florestal.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade, com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem.

§ 1º As ações ou omissões contrárias às disposições deste Código na utilização e exploração das florestas e demais formas de vegetação são consideradas uso nocivo da

propriedade, aplicando-se, para o caso, o procedimento sumário previsto no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil. ([Parágrafo único transformado em § 1º e com nova redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24/8/2001](#))

§ 2º Para os efeitos deste Código, entende-se por:

I - pequena propriedade rural ou posse rural familiar: aquela explorada mediante o trabalho pessoal do proprietário ou posseiro e de sua família, admitida a ajuda eventual de terceiro e cuja renda bruta seja proveniente, no mínimo, em oitenta por cento, de atividade agroflorestal ou do extrativismo, cuja área não supere:

a) cento e cinquenta hectares se localizada nos Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e nas regiões situadas ao norte do paralelo 13º S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44º W, do Estado do Maranhão ou no Pantanal mato-grossense ou sul-mato-grossense;

b) cinquenta hectares, se localizada no polígono das secas ou a leste do Meridiano de 44º W, do Estado do Maranhão; e

c) trinta hectares, se localizada em qualquer outra região do País;

II - área de preservação permanente: área protegida nos termos dos arts. 2º e 3º desta Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

III - Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas;

IV - utilidade pública:

a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

b) as obras essenciais de infraestrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia e aos serviços de telecomunicações e de radiodifusão; ([Alínea com redação dada pela Lei nº 11.934, de 5/5/2009](#))

c) demais obras, planos, atividades ou projetos previstos em resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA;

V - interesse social:

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, conforme resolução do CONAMA;

b) as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar, que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área; e

c) demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do CONAMA;

VI - Amazônia Legal: os Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e as regiões situadas ao norte do paralelo 13º S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44º W, do Estado do Maranhão. ([Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24/8/2001](#))

Art. 2º Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja: ([Alínea com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

1. de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura; ([Item com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

2. de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura; ([Item com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

3. de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura; ([Item com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

4. de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura; ([Item acrescido pela Lei nº 7.511, de 7/7/1986 e com nova redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

5. de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros; ([Item acrescido pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura; ([Alínea com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;

e) nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;

f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais; ([Alínea com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação. ([Alínea com redação dada pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

Parágrafo único. No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo. ([Parágrafo único acrescido pela Lei nº 7.803, de 18/7/1989](#))

LEI Nº 15616 ,DE 4 DE SETEMBRO DE 2007

Dispõe que os loteamentos licenciados pelo Poder Público devem ser projetados conforme específica e adota outras providências.

A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ

decretou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º O território do estado do Paraná é patri-mônio natural de seus habitantes e sua conservação e preservação são responsabilidade de todos os cida-dãos.

Art. 2º Os loteamentos licenciados pelo Poder Público devem, obrigatoriamente, ser projetados de forma que os cursos hídricos e nascentes existentes na área do loteamento tenham em seu entorno uma área mínima, conforme específica o Código Florestal, Lei Federal nº 4.771/65. Após esta faixa de preservação de mata ciliar será construída a rua com as pistas de rodagem específicas de acordo com o Plano Diretor de cada Município.

Parágrafo Único. Independente das demais sanções legais cabíveis, o não cumprimento do presente artigo ensejará embargo do loteamento, podendo dar continui-dade ao empreendimento apenas após a devida regulari-zação, ou recuperação da área de preservação permanente.

Art. 3º Os equipamentos públicos, bem como as redes de esgoto, energia elétrica, água, telefonia, e outras, só poderão ser implantadas fora da faixa de preservação permanente dos referidos loteamentos.

Parágrafo Único. A exceção ao caput do presente artigo será permitida para obras de transposição em áreas de preservação permanente, desde que se trate de obra essencial e de relevante interesse público, tendo sido devidamente prevista, analisada e aprovada no Plano Diretor do município ou, na ausência deste, pelo órgão municipal de planejamento e ordenamento territorial.

Art. 4º A manutenção da integridade física e do equilíbrio físico e biológico das áreas de preservação permanente, quando públicas, será de responsabilidade do Poder Público local e, quando privadas, de responsabilidade dos proprietários.

Art. 5º O Poder Executivo, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, regulamentará a presente lei.

Art. 6º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DO GOVERNO EM CURITIBA, em 04 de setembro de 2007.

Roberto Requião
Governador do Estado
Lindsley da Silva Rasca Rodrigues
Secretário de Estado do Meio Ambiente
e Recursos Hídricos
Jussara Borba Gusso
Chefe da Casa Civil, em exercício

PROJETO DE LEI N.º 6.313, DE 2013 (Da Sra. Erika Kokay)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com a finalidade de exigir a utilização de fontes alternativas renováveis para fornecer parcela da energia elétrica requerida pelos sistemas de iluminação pública dos novos parcelamentos urbanos.

NOVO DESPACHO:

Defiro o pedido contido no Requerimento n. 8.916/2013. Apense-se o Projeto de Lei n. 6.313/2013 ao Projeto de Lei n. 20/2007, nos termos do art. 142, caput, e do art. 143, II, “b”, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados. Publique-se. Oficie-se

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo:

“Art. 2º

.....

§ 7º Os sistemas de iluminação pública dos novos parcelamentos urbanos deverão incluir equipamentos de

geração de energia elétrica que utilizem fontes alternativas renováveis e sejam capazes de fornecer, no mínimo, vinte por cento da demanda máxima prevista em projeto. (NR)”

Art. 2º Esta lei entra em vigor 180 dias após a data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O Estatuto da Cidade, instituído pela Lei nº 10.257, de 2001, estabelece as diretrizes gerais da política urbana. Seu artigo 2º inclui, entre essas diretrizes, o estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo, de tecnologias que reduzam impactos ambientais e economizem recursos naturais.

Para atender a essa meta, propomos que seja incluída na lei federal que trata do parcelamento do solo urbano a determinação de que, pelo menos vinte por cento da energia elétrica destinada à iluminação pública, provenha de fontes alternativas renováveis.

A tecnologia já existe e tem sido aplicada por algumas cidades que instalaram painéis fotovoltaicos ou pequenos geradores eólicos para abastecer as lâmpadas que iluminam áreas públicas.

Trata-se de uma forma de geração descentralizada de energia elétrica, modalidade que mais cresce no mundo atualmente. No Brasil, entretanto, sua adoção ainda é incipiente, apesar de possuímos condições bastante favoráveis. Como exemplo, cabe destacar que o território nacional recebe uma incidência de radiação solar muito superior à disponível nos países que mais utilizam essa moderna fonte, como a Alemanha, o que aumenta significativamente nossa competitividade.

Consideramos que este projeto poderá contribuir para impulsionar o desenvolvimento de formas mais sustentáveis de produção de energia em nosso país, propiciando escala para redução do preço de fabricação dos equipamentos requeridos.

Ressaltamos que, além da geração de energia limpa e o melhor aproveitamento dos recursos naturais, a medida deverá agregar outros ganhos relevantes, como desenvolvimento tecnológico, crescimento da indústria e criação de novos postos de trabalho.

Em razão de todas essas vantagens, solicito dos colegas parlamentares o apoio necessário para que possamos rapidamente transformar esta proposição em lei.

Sala das Sessões, em 10 de setembro de 2013.

Deputada ERIKA KOKAY

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo

urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da
Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais
da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres. *(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)*

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.836, de 2/7/2013\)](#)

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I - legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II - legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

.....

PROJETO DE LEI N.º 6.966-A, DE 2013

(Da Comissão Externa sobre desastres na Região Serrana do Rio Janeiro)

Altera a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, para definir como crime ambiental o parcelamento do solo em área de risco de desastre.

NOVO DESPACHO:

Defiro o Requerimento n. 10.224/2014. Apense-se o Projeto de Lei n. 6.966/2013 ao Projeto de Lei n. 20/2007, que se encontra apensado ao Projeto de Lei n. 3.057/2000, nos termos do art. 142, caput, combinado com o art. 143, II, “b”, ambos do RICD. Publique-se. Oficie-se.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescente-se o seguinte art. 64-B à Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998:

“Art. 64-B. Parcelar solo urbano em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Pena - reclusão, de um a quatro anos e multa.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A aprovação da Lei nº 12.608, em abril de 2012, trouxe grande avanço à gestão de desastres no Brasil. A Lei instituiu a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, que busca integrar a gestão de desastres com a gestão urbana e ambiental e contempla diversas ações preventivas, sem negligenciar a resposta e a

recuperação.

Por sua vez, a Lei nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, não admite o parcelamento em terrenos sujeitos a inundações, com declividade igual ou superior a 30%, onde as condições geológicas não aconselham a edificação e em áreas de preservação ecológica. Reforçando essas disposições, a Lei 12.608/2012 alterou o art. 12 da Lei 6.766/1979, para vedar a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.

Ainda assim, observa-se um grande número de ocupações irregulares em áreas de risco de desastre. Esta proposta de alteração à Lei de Crimes Ambientais visa coibir essa prática e contribuir para reduzir a frequência de desastres relacionados a enchentes e deslizamentos de encostas no Brasil.

Contamos, portanto, com o apoio dos nobres Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 16 de dezembro de 2013.

Deputado Sarney Filho
Coordenador da Comissão Externa sobre Desastres na Região Serrana/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 9.605, DE 12 DE FEVEREIRO DE 1998

Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
CAPÍTULO V
DOS CRIMES CONTRA O MEIO AMBIENTE
.....

Seção IV
Dos Crimes contra o Ordenamento Urbano e o Patrimônio Cultural

Art. 62. Destruir, inutilizar ou deteriorar:

I - bem especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial;
II - arquivo, registro, museu, biblioteca, pinacoteca, instalação científica ou similar protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial:

Pena - reclusão, de um a três anos, e multa.

Parágrafo único. Se o crime for culposo, a pena é de seis meses a um ano de detenção, sem prejuízo da multa.

Art. 63. Alterar o aspecto ou estrutura de edificação ou local especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial, em razão de seu valor paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida:

Pena - reclusão, de um a três anos, e multa.

Art. 64. Promover construção em solo não edificável, ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida:

Pena - detenção, de seis meses a um ano, e multa.

Art. 65. Pichar ou por outro meio conspurcar edificação ou monumento urbano:

Pena - detenção, de 3 (três) meses a 1 (um) ano, e multa.

§ 1º Se o ato for realizado em monumento ou coisa tombada em virtude do seu valor artístico, arqueológico ou histórico, a pena é de 6 (seis) meses a 1 (um) ano de detenção e multa.

§ 2º Não constitui crime a prática de grafite realizada com o objetivo de valorizar o patrimônio público ou privado mediante manifestação artística, desde que consentida pelo proprietário e, quando couber, pelo locatário ou arrendatário do bem privado e, no caso de bem público, com a autorização do órgão competente e a observância das posturas municipais e das normas editadas pelos órgãos governamentais responsáveis pela preservação e conservação do patrimônio histórico e artístico nacional. ([Artigo com redação dada pela Lei nº 12.408, de 25/5/2011](#))

LEI Nº 12.608, DE 10 DE ABRIL DE 2012

Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC; autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres; altera as Leis nºs 12.340, de 1º de dezembro de 2010, 10.257, de 10 de julho de 2001, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.239, de 4 de outubro de 1991, e 9.394, de 20 de dezembro de 1996; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC, dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC, autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres e dá outras providências.

Parágrafo único. As definições técnicas para aplicação desta Lei serão estabelecidas em ato do Poder Executivo federal.

Art. 2º É dever da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios adotar as medidas necessárias à redução dos riscos de desastre.

§ 1º As medidas previstas no caput poderão ser adotadas com a colaboração de entidades públicas ou privadas e da sociedade em geral.

§ 2º A incerteza quanto ao risco de desastre não constituirá óbice para a adoção das medidas preventivas e mitigadoras da situação de risco.

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. ([Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.785,](#)

de 29/1/1999, transformado em § 1º com redação dada pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, convertida na Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

§ 2º Nos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o *caput* ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012, publicada no DOU de 11/4/2012, em vigor dois anos após a publicação)

§ 3º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 7.685, DE 2014

(Do Sr. Nilmário Miranda)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo medidas voltadas a assegurar justiça social no acesso à terra urbana.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 2454/2003.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, autodenominada como Estatuto da Cidade, prevendo medidas voltadas a assegurar justiça social no acesso à terra urbana.

Art. 2º A Lei nº 10.257, de 2001, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 28-A:

“Art. 28-A. Nas cidades com mais de cem mil habitantes, é obrigatória a aplicação da outorga onerosa do direito de construir em toda a área urbana consolidada, empregando-se o coeficiente de aproveitamento básico único igual a 1,0 (um).

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei,

considera-se área urbana consolidada a parcela do perímetro urbano com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 3 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- I – drenagem de águas pluviais urbanas;
- II – esgotamento sanitário;
- III – abastecimento de água potável;
- IV – distribuição de energia elétrica; ou
- V – limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.”

Art. 3º O art. 30 da Lei nº 10.257, de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 30.

Parágrafo único. No caso previsto no art. 28-A desta Lei, o valor cobrado pela outorga corresponderá à valorização imobiliária do imóvel decorrente do uso do potencial construtivo acima do coeficiente básico de aproveitamento, sem prejuízo da observância do limite máximo do coeficiente de aproveitamento, previsto no § 3º do art. 28 desta Lei. (NR)”

Art. 4º O art. 31 da Lei nº 10.257, de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei, com prioridade para o disposto nos incisos I e II do mesmo artigo. (NR)”.

Art. 5º A Lei nº 10.257, de 2001, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 42-C e 46-A:

“Art. 42-C. Os condomínios urbanísticos somente poderão ser implantados nos locais previamente delimitados para esse fim pelo plano diretor municipal, que fixará, também:

I – o percentual máximo do perímetro urbano que poderá ser ocupado por esse tipo de empreendimento;

II – o máximo de área contígua que poderá ser ocupada por esse tipo de empreendimento; e

III – a dimensão máxima de cada condomínio urbanístico.

§ 1º Considera-se condomínio urbanístico a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

§ 2º A implantação de condomínio

urbanístico fica condicionada à destinação de área para uso público, que deverão estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana.”

“Art. 46-A. Sem prejuízo de outras exigências estabelecidas mediante legislação municipal, o empreendedor responsável pela implantação de parcelamento do solo urbano, inclusive condomínio urbanístico, deverá doar à municipalidade, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do empreendimento para implantação de programas habitacionais de interesse social.”

Art. 6º Esta Lei entra em vigor contados 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto de lei traz aperfeiçoamentos extremamente relevantes no texto da Lei nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, norteados pelo ideário da reforma urbana e, de forma geral, pela preocupação com maior justiça social em nossas áreas urbanas.

Em primeiro lugar, para as cidades com mais de cem mil habitantes, que demandam parâmetros mais complexos em sua governança, impõe-se a aplicação da outorga onerosa do direito de construir (“solo criado”) a partir do coeficiente de aproveitamento básico único igual a 1,0 (um), para todas as áreas urbanas com urbanização consolidada. Na verdade, retoma-se nesses casos a conformação original do solo criado, com o *plafond légal de densité* da França.

A outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso constitui um ônus urbanístico, de mesma natureza do que hoje já é requerido dos empreendedores pela Lei 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), que exige a doação, para o Poder Público municipal, de um percentual de terras de cada empreendimento. Trata-se de uma ferramenta hoje aplicada em diversas municipalidades.

Acredita-se, contudo, que se deve recuperar no solo criado a sua essência, também, de mecanismo de captura de mais valias urbanas, de promoção de cidades mais justas. Nessa perspectiva, em relação às maiores cidades, passa-se a operacionalizar a cobrança pelo solo criado considerando a valorização imobiliária do imóvel decorrente do uso do potencial construtivo acima do coeficiente básico de aproveitamento.

Consagrando a preocupação com a qualidade de vida da população mais carente, coloca-se em relevo a aplicação dos recursos advindos do solo criado na regularização fundiária e na execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.

A proposta contempla, também, disposições sobre a doação nos parcelamentos urbanos, condomínios urbanísticos inclusive, de área para implantação de programas habitacionais de interesse social.

Inclui, ainda, medidas restritivas quanto à implantação dos condomínios urbanísticos. Esses empreendimentos têm potencial para criar espaços de segregação social no tecido urbano e necessitam ser devidamente controlados.

Em face dos evidentes benefícios da proposta aqui apresentada

para assegurar justiça social no acesso à terra urbana, conta-se, desde já, com sua rápida aprovação por esta Casa de Leis.

Sala das Sessões, em 06 de junho de 2014.

Deputado Nilmário Miranda

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da
Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais
da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
.....

**Seção VIII
Do direito de preempção**
.....

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX - (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta

apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X

Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem

recursos naturais, especificadas as modalidades de *design* e de obras a serem contempladas. (Inciso acrescido pela Lei nº 12.836, de 2/7/2013)

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;
- V - estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei; (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.836, de 2/7/2013)
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. (Inciso acrescido pela Lei nº 12.836, de 2/7/2013)

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I - com mais de vinte mil habitantes;

II - integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III - onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV - integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V - inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional;

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do *caput*, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I - a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II - disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III - sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: [*\(“Caput” do artigo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.983, de 2/6/2014\)*](#)

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas. [*\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o *caput* deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no *caput*, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Artigo acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

CAPÍTULO IV DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I - órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V - (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea *f* do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do

orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o *caput* do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA ,

Faço saber que o **CONGRESSO NACIONAL** decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em

que se situe. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 7.938, DE 2014

(Do Sr. Assis Melo)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, para determinar a previsão de ciclovias nos novos loteamentos.

NOVO DESPACHO:

Devido ao arquivamento do PL 3057/2000 nos termos do art. 105 do RICD, desapense-se do PL 3057/2000 o PL 2699/2003, o PL 20/2007, o PL 1776/2011, o PL 7938/2014, o PL 1057/2015 e o PL 7270/2017, e, em seguida, apense-os ao PL 2454/2003

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para determinar a previsão de ciclovias nos novos loteamentos a serem aprovados pelos municípios.

Art. 2º O art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

“Art. 4º

.....

§ 4º Para o atendimento dos requisitos dos incisos I e IV do *caput*, deve-se observar a previsão obrigatória da construção de ciclovias.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Apesar de pouco utilizadas pela grande maioria da população urbana, os especialistas apontam que as ciclovias são um caminho vital para a mobilidade.

Os benefícios das ciclovias são inquestionáveis. Trata-se de redução nos engarrafamentos, de maior diversidade de meios de transporte, de menor emissão de gases de efeito estufa e de menos sedentarismo, o que articula a política de mobilidade às políticas de saúde pública e de meio ambiente.

O incentivo ao uso da bicicleta precisa, no entanto, estar sintonizado com a garantia de infraestrutura suficiente para o bem-estar e a segurança dos ciclistas. Para tanto, deve compreender iluminação adequada, sinalização e previsão de segurança de trânsito.

Além disso, é necessária a construção de redes continuadas e ininterruptas que conduzam o usuário do sistema até sua residência. Esta é a contribuição do presente Projeto de Lei, a de prever a obrigatoriedade das ciclovias também nos novos loteamentos a serem aprovados pelos municípios.

Esperamos que a proposição receba o apoio dos Nobres Pares para sua célere tramitação, sendo bem-vindas propostas que visem seu aperfeiçoamento.

Sala das Sessões, em 02 de setembro de 2014.

Deputado ASSIS MELO

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA ,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004)

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 1.057, DE 2015

(Do Sr. Goulart)

Dispõe sobre os condomínios verticais e dá outras providências.

NOVO DESPACHO:

Devido ao arquivamento do PL 3057/2000 nos termos do art. 105 do RICD, desaparece-se do PL 3057/2000 o PL 2699/2003, o PL 20/2007, o PL 1776/2011, o PL 7938/2014, o PL 1057/2015 e o PL 7270/2017, e, em seguida, apense-os ao PL 2454/2003

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Entende-se por condomínio as construções ou conjuntos de construções, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Art. 2º Para os fins desta lei, entende-se como condomínio vertical, aquele que é composto por unidades autônomas separadas por paredes, tais como casas

construídas em um mesmo terreno, e por condomínio horizontal, aquele que é formado por unidades autônomas separadas por soalhos ou tetos, tais como os apartamentos.

Art. 3º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

Art. 4º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 5º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas construções ou conjuntos de construções será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

Art. 6º A alienação ou transferência de direitos de uma unidade dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

Art. 7º Regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 8º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 9º Quando, em terreno onde não houver construção, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma construção, observar-se-á também o seguinte:

I - em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela construção e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

II - em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela construção, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

III - serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

IV - serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 10. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da construção ou do conjunto de construções.

§ 1º Considera-se aprovada e obrigatória para os proprietários de unidades,

promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 2º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quórum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- k) a forma e o quórum para as alterações de convenção;
- l) a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Art. 11. É proibido a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada, bem como decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades diversas das empregadas no conjunto do condomínio.

§ 1º É também proibido destinar a unidade para utilização diversa da finalidade previamente destinada por convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos.

§ 2º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, tomar as providências cabíveis se o transgressor não cumprir com o estabelecido.

Art. 12. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será responsável individualmente, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Art. 13. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Caberá ao síndico ou à empresa administradora de condomínios a

arrecadação das contribuições competindo-lhes promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito à cobrança de juros e multa sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária estipulados pela legislação em vigor.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da construção ou conjunto de construções, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Art. 14. Proceder-se-á o seguro da construção ou do conjunto de construções, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de cento e vinte dias, contados da data da concessão do "habite-se".

Art. 15. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da construção, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

§ 3º Em caso de condenação do condomínio pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno, poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

§ 4º Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

Art. 16. Em caso de desapropriação parcial de uma construção ou de um conjunto de construções, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas, ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei, do Código Civil, da Convenção do condomínio e do

Regulamento Interno.

Art. 17. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança, podendo usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, quando couber.

Art. 18. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da construção ou do conjunto de construções, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, presentes, em assembleia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art. 19. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual

competete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da construção ou conjunto de construções, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Art. 20. Sem prejuízo dos termos desta lei, o que não estiver definido de modo expresse, regular-se-á pelo disposto no Código Civil Brasileiro, no que lhe for aplicável.

Art. 21. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O Código Civil de 1916 regulamentava apenas a propriedade vertical, nas normas inerentes ao direito de vizinhança, as chamadas casas de “meia parede” ou “geminadas”, onde verticais eram os planos divisórios (paredes).

Quanto à propriedade horizontal, constituída sob o regime condominial de prédios de vários andares, separados por planos (lajes) horizontais, sua regulamentação inicial ocorreu com o Decreto nº 5.481/28 (alterado pelo Decreto nº 5.234/43 e pela Lei nº 285/48), consolidando-se por meio da Lei nº 4.591/64, que revogou os Decretos mencionados.

Como o Código Civil atual, na parte sobre condomínios edilícios (arts. 1331 – 1358), não há distinção entre casas e apartamentos, há também grande divergência no mercado imobiliário e até mesmo no Judiciário, quanto à conceituação adequada de condomínios edilícios horizontais e verticais, pois leva-se em conta, equivocadamente, uma interpretação literal.

A regra mais correta, segundo doutrinadores e especialistas, é a observação do tipo de elemento (plano) que separa as unidades dentro de um condomínio, ou seja, se a parede que separa as unidades dentro dele for horizontal, será caracterizado condomínio horizontal (nas edificações com apartamentos, o plano/teto de uma unidade é o piso da outra), já no caso de várias casas construídas em um mesmo terreno forma-se um condomínio vertical, eis que o plano de separação entre uma unidade e outra (parede, muro ou cerca viva), é vertical.

O formato geométrico da construção não tem o mesmo significado jurídico para identificar o tipo de obra, ou seja, a acepção das palavras horizontal e vertical para o Direito, no caso dos condomínios edilícios, é distinta da utilizada no sentido literal da palavra, daí o equívoco de que vertical significa prédio e horizontal significa

casa.

Em todo país, inúmeras decisões judiciais acabam por adotar uma interpretação “literal”, incorrendo em equívocos, e com o objetivo de resolver tal questão e estabelecer regras semelhantes as já aplicadas para os condomínios edilícios, é que essa proposição está sendo apresentada.

Desta forma, diante do exposto, constatada a enorme relevância da proposta, é que contamos com o apoio dos nobres pares desta Casa para a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 08 de abril de 2015.

Deputado GOULART
PSD/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

DECRETO Nº 5.481, DE 25 DE JUNHO DE 1928

**Revogado pela Lei nº 4591, de 16 dezembro de 1964*

Dispõe sobre a alienação parcial dos edificios de mais de cinco andares e dá outras providencias

O Presidente da Republica dos Estados Unidos do Brasil:

Faço saber que o Congresso Nacional decretou e eu sanciono a seguinte resolução:

Art. 1º Os edificios de mais de cinco andares, construidos de cimento armado ou materia similar incombustivel, sob a fórma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, tres peças, e destinados a escriptorios ou residencia particular, poderão ser alienados no todo ou em parte objectivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autonoma, sujeita ás limitações estabelecidas nesta lei. Paragrapho unico. Cada apartamento será assinalado por uma designação numerica, averbada no Registro de Immoveis, para os effeitos de identidade e discriminação.

Art. 2º O terreno em que assentem o edificio e suas installações e o que lhe sirva a qualquer dependencia de fim proveitoso e uso commum dos condominios ou accupantes, constituirão cousa inalienavel e indivisivel de dominio de todos os proprietarios do predio.

DECRETO-LEI Nº 5.234, DE 8 DE FEVEREIRO DE 1943

Modifica o artigo 1º do decreto n. 5481, de 25 de junho de 1928.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º O art. 1º do decreto n. 5.481, de 25 de junho de 1928, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Os edifícios de três ou mais pavimentos construídos de cimento armado, ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um pelo menos três peças, e destinados a escritórios, ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerado, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estabelecidas nesta lei."

Art. 2º A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 8 de fevereiro de 1943, 122º da Independência e 55º da República.

GETULIO VARGAS.
Alexandre Marcondes Filho.

LEI Nº 285, DE 5 DE JUNHO DE 1948

Modifica a redação do art. 1º do Decreto nº 5.481, de 25 de Junho de 1928, e revoga o Decreto-lei nº 5.234, de 8 de Fevereiro de 1943.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O artigo 1º do Decreto-lei nº 5.481, de 25 de junho de 1928, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Os edifícios de dois ou mais pavimentos construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, que contiverem cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residências particulares, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada apartamento propriedade autônoma sujeita às limitações estabelecidas nesta Lei."

Art. 2º A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, nomeadamente o Decreto-lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943.

Rio de Janeiro, 5 de junho de 1948; 127º da Independência e 60º da República.

EURICO G. DUTRA.
Adroaldo Mesquita da Costa

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e

constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

.....

TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

.....

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

.....

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis VETADO.

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143º da Independência e 76º da República.

H. CASTELLO BRANCO
Milton Soares Campos

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO III DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.607, de 4/4/2012, publicada no DOU de 5/4/2012, em vigor 45 dias após a publicação)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; [Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Seção II

Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de

representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. ([*Artigo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*](#))

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Seção III

Da Extinção do Condomínio

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

CAPÍTULO VIII

DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possuía ou detinha.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.951, DE 2015

(Do Sr. Davidson Magalhães)

Altera a redação do § 4º do art. 8º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-6020/2005.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 4º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º (...).....

§ 4º “O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio público. Havendo, por parte da população de baixa renda, demanda por habitação de interesse social, será dada prioridade ao atendimento desta função social da propriedade. (NR).”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, constitui um dos maiores avanços legislativos concretizados nos últimos anos. O processo de negociação do seu texto final englobou todos os setores envolvidos na produção do espaço urbano, que ocupa mais de 80% da população brasileira, e também nossos mais difíceis problemas. Dentre eles, o déficit habitacional, que castiga nossa população de baixa renda. A aprovação do Estatuto da Cidade foi o primeiro passo rumo a cidades sustentáveis, mas os municípios precisam dar atenção especial aos seus cidadãos sem teto.

Suas tarefas não se resumem à edição de novas leis municipais, mas devem contribuir para que este novo instrumento da cidadania brasileira realmente venha a atenuar as desigualdades sociais existentes em seus territórios, especificamente, no que se refere à falta de moradias para as famílias que “moram” nas ruas.

A cidade é fruto do trabalho coletivo de uma sociedade, e como tal, não deve ser excludente. Depois de anos de tramitação nesta casa, o que nossos desabrigados esperam são medidas efetivas para tirá-los das calçadas, viadutos e

demais locais de ocupação precária e abrigá-los em casas. Poucas leis na história do Brasil foram construídas com tanto esforço coletivo e legitimidade social, e o Estatuto da Cidade deve cumprir seu destino, dando dignidade às famílias sem teto.

Neste sentido migra a alteração que ora sugerimos. Sem dúvida, estamos diante de uma lei admiravelmente progressista, inovadora, com vocação democrática, autenticamente voltada para a construção de cidades onde será sempre preservado o bem estar coletivo da população. O que não quer significar que não possamos melhorá-la e democratizá-la ainda mais, para que alcance o seu mister.

Neste contexto, estamos valorizando o resgate da cidadania daqueles que não têm casa, que se vêem rotineiramente às voltas com a violência policial, o relento, a chuva e o sol fortes, o frio e o calor intensos, o risco de atropelamento de suas crianças, o desconforto, enfim, a agressão imensurável que é “morar” na rua. O projeto de lei que ora se apresenta, no exercício de nossa missão democratizadora, objetiva apoiar estes brasileiros marginalizados, incorporando-os à nossa sociedade e, conseqüentemente, fortalecendo-a.

Sala das Sessões, em 09 de setembro de 2015.

Deputado DAVIDSON MAGALHÃES
PCdoB / BA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO II **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Seção IV **Da desapropriação com pagamento em títulos**

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a

notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V **Da usucapião especial de imóvel urbano**

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.847, DE 2015 **(Da Sra. Leandre)**

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; e a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para instituir a obrigatoriedade de implantação de sistema cicloviário como parâmetro para o parcelamento do solo, bem como no âmbito dos loteamentos e programas habitacionais que especifica.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-7938/2014.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; e a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para instituir a obrigatoriedade de implantação de sistema cicloviário como parâmetro para o parcelamento do

solo, bem como no âmbito dos loteamentos e programas habitacionais que especifica.

Art. 2º O inciso I do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, deverão prever a construção de sistema cicloviário e serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.” (NR)

Art. 3º O inciso IV do art. 42-B da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 42-B.....

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, observada a previsão de construção de sistemas cicloviários nos novos parcelamentos a serem instituídos, de modo a promover a diversidade de usos e o desenvolvimento sustentável e a contribuir para a geração de emprego e renda.” (NR)

Art. 4º O inciso III do art. 5º-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º-A

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública, sistema cicloviário e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e.” (NR)

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A implementação de sistemas cicloviários em ambientes urbanos representa medida que agrega evidentes ganhos sociais e ambientais aos seus beneficiários, além de possibilitar maior fluidez urbana e segurança no trânsito à população. Nesse contexto, torna-se ainda mais relevante a disseminação desse mecanismo por áreas em que a utilização de bicicletas apresenta-se com maior incidência.

São inquestionáveis e já reconhecidos os benefícios de cunho ambiental - com a redução significativa da emissão de poluentes -, e os ganhos de mobilidade urbana que o transporte utilizado por meio de ciclovias representa para o país. Mais ainda, há que se ressaltar o ganho social e de interatividade que esse meio de transporte possibilita, conforme vem sendo experimentado por diversos países, no quais a opção pela bicicleta como meio de transporte encontra forte acolhimento em todas as classes sociais.

A despeito das diversas medidas e normas que vêm buscando uma maior inserção desse meio de transporte no Brasil, observamos que, para determinados locais em que a carência de infraestrutura para sistemas cicloviários é maior, a adoção de medidas concretas ainda se mostra tímida.

Cuida-se de locais em que, sobretudo pelo menor poder aquisitivo da população, o uso de veículos automotivos possui menor incidência, sendo, portanto, observada grande utilização de bicicletas e outros veículos não motorizados.

Nesse contexto, parece-nos premente a necessidade de possibilitar a essa população infraestrutura adequada às suas necessidades e às peculiaridades do seu sistema de mobilidade. É com esse intuito que apresentamos a presente proposta, visando à alteração da lei que dispõe sobre o parcelamento urbano, do Estatuto das Cidades, bem como da lei que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida, para instituir a construção de sistemas cicloviários como parâmetro para o parcelamento de solos, bem como requisitos para a implementação das obras.

Assim, na certeza da relevância da proposta, contamos com colaboração dos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 3 de dezembro de 2015.

LEANDRE
Deputada Federal
PV/PR

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; [*\(Inciso com redação*](#)

dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004)

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I - a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II - disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III - sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: (“Caput” do artigo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.983, de 2/6/2014\)](#)

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o *caput* deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no *caput*, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o *caput* deste

artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

CAPÍTULO IV DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I - órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II - debates, audiências e consultas públicas;
- III - conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- V - (VETADO)

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV

Seção II Do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU

Art. 5º [\(Revogado a partir de 31/12/2011, de acordo com inciso III do art. 13 da Lei nº 12.424, de 16/6/2011\) \(Vide Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\)\(*\)](#)¹

Art. 5º-A Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados:

- I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor,

¹ Artigo revogado a partir de 31/12/2010 pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e mantido até 31/12/2011 pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, na qual foi convertida a referida Medida Provisória)

quando existente;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 6º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de: [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - facilitar a aquisição, produção e requalificação do imóvel residencial; ou [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.249, de 11/6/2010\)](#)

II - complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custos de alocação, remuneração e perda de capital.

§ 1º A subvenção econômica de que trata o *caput* será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), uma única vez por imóvel e por beneficiário e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º A subvenção poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios.

§ 3º [\(Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 4º [\(Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 5º [\(Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, conforme previsto no inciso II do *caput* do art. 2º, são limitadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), e condicionadas a: [\(“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o *caput*, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que estiverem vinculadas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º Serão dispensadas, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I do *caput* e a cobertura a que se refere o inciso III do *caput* nas operações com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, quando essas operações: [\(“Caput” do parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

I - forem vinculadas às programações orçamentárias do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

II - forem vinculadas a intervenções financiadas por operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento, e demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 679, de 23/6/2015, convertida na Lei nº 13.173, de 21/10/2015\)](#)

III - forem destinadas ao atendimento, nos casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União, a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel; ou [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012 e com redação dada pela Medida Provisória nº 679, de 23/6/2015, convertida na Lei nº 13.173, de 21/10/2015\)](#)

IV - forem vinculadas a reassentamentos de famílias, indicadas pelo poder público municipal ou estadual, decorrentes de obras vinculadas à realização dos Jogos Rio 2016, de que trata a Lei nº 12.035, de 1º de outubro de 2009. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.161, de 31/8/2015\)](#)

§ 4º Exclusivamente nas operações previstas no § 3º, será admitido atendimento a famílias com renda mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais). [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 5º Nas operações com recursos previstos no *caput*:

I - a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses;

II - a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo;

III - não se admite transferência *inter vivos* de imóveis sem a respectiva quitação. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 6º As cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV, quando em desacordo com o inciso III do § 5º, serão consideradas nulas. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 7º Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida, no ato da contratação da unidade habitacional, exclusivamente para o beneficiário que comprovar a titularidade e regularidade fundiária do imóvel do qual será removido, do imóvel que foi destruído ou do imóvel cujo uso foi impedido definitivamente, quando nele esteja ou estivesse habitando, na forma do regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 8º É vedada a concessão de subvenções econômicas lastreadas nos recursos do

FAR ou do FDS a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção e aquelas previstas no atendimento a famílias nas operações estabelecidas no § 3º, na forma do regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 9º Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, em virtude do não pagamento da dívida pelo beneficiário, o FAR e o FDS, na qualidade de credores fiduciários, ficam dispensados de levar o imóvel a leilão, devendo promover sua reinclusão no respectivo programa habitacional, destinando-o à aquisição por beneficiário a ser indicado conforme as políticas habitacionais e regras que estiverem vigentes. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014\)](#)

§ 10. Nos casos das operações previstas no inciso IV do § 3º deste artigo, é dispensado o atendimento aos dispositivos estabelecidos no art. 3º, e caberá ao poder público municipal ou estadual restituir integralmente os recursos aportados pelo FAR no ato da alienação do imóvel a beneficiário final cuja renda familiar mensal exceda o limite estabelecido no *caput* deste artigo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.161, de 31/8/2015, com redação dada pela Lei nº 13.173, de 21/10/2015\)](#)

§ 11. Serão disponibilizadas em sítio eletrônico informações relativas às operações previstas no inciso IV do § 3º deste artigo com a identificação do beneficiário final, os respectivos valores advindos da integralização de cotas do FAR e os valores restituídos ao FAR pelo poder público municipal ou estadual. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.173, de 21/10/2015\)](#)

§ 12. O FAR poderá prestar garantia à instituição financeira em favor do beneficiário nos casos de operações de financiamento habitacional ao beneficiário com desconto concedido pelo FGTS para aquisição de imóveis construídos com recursos do FAR. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015\)](#)

§ 13. No caso de execução da garantia de que trata o § 12, ficará o FAR sub-rogado nos direitos do credor. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015\)](#)

§ 14. Para assegurar a expectativa trimestral de venda de imóveis estabelecida pelo FAR, as instituições financeiras executoras do PMCMV deverão repassar ao FAR o valor equivalente aos descontos do FGTS correspondente à referida expectativa trimestral. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015\)](#)

§ 15. Caso os recursos de que trata o § 14 não sejam integralmente utilizados, o FAR devolverá o excedente às instituições financeiras ao final de cada trimestre, corrigido pela taxa Selic apurada no período. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015\)](#)

Art. 6º-B. Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do art. 2º, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de 15% (quinze por cento) do total ofertado em cada oferta pública, na forma do regulamento, considerado o limite de 100 (cem) unidades habitacionais por Município. [\(“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º O Poder Executivo federal disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos:

- I - valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário;
- II - remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas;
- III - quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções; e
- IV - tipologia e padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância

da legislação municipal pertinente. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º As operações de que trata o *caput* poderão ser realizadas pelos bancos múltiplos, pelos bancos comerciais, pelas sociedades de crédito imobiliário, pelas companhias hipotecárias, por órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem no financiamento de habitações e obras conexas, e pelas cooperativas de crédito que tenham entre seus objetivos o financiamento habitacional a seus cooperados, desde que tais instituições e agentes financeiros sejam especificamente autorizados a operar o programa pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério das Cidades, no âmbito de suas competências. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 4º É vedada a concessão de subvenções econômicas de que trata o inciso III do *caput* do art. 2º a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção, na forma do regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

Art. 7º Em casos de utilização dos recursos de que tratam os incisos I, II e III do art. 2º em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto nos arts. 6º, 6º-A e 6º-B, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei. [\(Artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.891, DE 2015

(Do Sr. Julio Lopes)

Dispõe sobre o registro de legitimação de posse ou de ocupação de áreas localizadas no perímetro urbano perante o Registro de Títulos e Documentos, nos termos que especifica; altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e a Lei nº 6.015, de 31 de janeiro de 1973.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-7013/2010.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que “dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas”, e a Lei nº 6.015, de 31 de

janeiro de 1973, que “dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências”, para prever o registro pelo Registro de Títulos e Documentos da legitimação de posse de áreas privadas ou de ocupação de áreas públicas, localizadas no perímetro urbano, nos termos que especifica.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 68-A:

“Art. 68-A Independentemente do disposto nos arts. 56 a 58 e 64 a 68 desta Lei, poderá haver legitimação de posse de áreas privadas ou de ocupação de áreas públicas, localizadas no perímetro urbano, a partir de registro promovido pelo Registro de Títulos e Documentos, desde que:

I – o ocupante, comprovadamente de baixa renda:

- a) não seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural; e*
- b) use o imóvel, de forma mansa e pacífica, exclusivamente para fins de moradia sua e de sua família, há pelo menos 5 (cinco) anos;*

II – os confrontantes da área ou terceiros que aleguem o domínio sobre ela não contestem a ocupação, no prazo de 30 (dias) de edital publicado para esse fim pelo Registro de Títulos e Documentos.

§ 1º Para o início do processo de registro previsto no ‘caput’ deste artigo, será exigido do interessado:

I – croqui de localização do imóvel;

II – planta baixa simplificada da residência;

III – declaração do Poder Público municipal ou de associação local de moradores que ateste que o imóvel é a moradia do interessado e o tempo de ocupação.

§ 2º Havendo contestação na forma do inciso II do ‘caput’ deste artigo, o processo de registro será encaminhado à Corregedoria de Justiça, para decisão.

§ 3º O registro da legitimação de posse de imóvel particular urbano constitui prova pré-constituída para a ação de usucapião.

§ 4º Os responsáveis pelos Registros de Títulos e Documentos manterão sistema único de dados sobre os registros efetivados na forma deste artigo, de abrangência nacional, disponibilizado na Rede Mundial de Computadores e preferencialmente georreferenciado.

§ 5º Os registros realizados na forma deste artigo:

I – serão realizados de ofício, independentemente do

pagamento de custas e emolumentos;

II – serão efetivados preferencialmente em nome da mulher;

III – não substituem os previstos em lei como atribuição do Registro de Imóveis; e

IV – não eliminam a necessidade de aprovação do projeto de regularização fundiária perante o órgão competente do Poder Público municipal, na forma desta Lei.

Art. 3º O art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de janeiro de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes dispositivos:

Art. 129.

10º) declaração de posse mansa e pacífica, para fins exclusivamente residenciais, de imóvel particular urbano, emitida pelo Poder Público municipal ou por associação local de moradores, observados os requisitos estabelecidos em lei;

11º) declaração de ocupação mansa e pacífica, para fins exclusivamente residenciais, de imóvel público, emitida pelo Poder Público municipal ou por associação local de moradores, observados os requisitos estabelecidos em lei. (NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor contados 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto de lei, de forma coerente com as diretrizes estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, procura alavancar os processos de regularização fundiária urbana, criando a possibilidade de registro, pelo Registro de Títulos e Documentos, da legitimação de posse de áreas privadas, ou da ocupação de áreas públicas, localizadas no perímetro urbano.

A ideia é beneficiar os ocupantes de baixa renda, que não tenham outros imóveis, urbanos ou rurais, e que estejam na área há pelo menos cinco anos. Note-se que esse prazo é o mesmo previsto no art. 183 da Constituição Federal para a usucapião especial urbana para fins de moradia.

Não se pretende substituir o processo de legitimação de posse advindo da demarcação urbanística previsto nos arts. 56 a 58 da Lei nº 11.977/2009. Trata-se de uma ferramenta a mais, que com certeza será extremamente útil em muitos casos de regularização fundiária.

A presente iniciativa tem por objetivo dar mais segurança às pessoas de baixa renda, as quais poderão, com a sua transformação em lei, levar a registro a legitimação de posse de imóvel particular e de ocupação de imóvel público, junto ao Registro de Títulos e Documentos. Com isso, ganha-se agilidade e assegura-se justiça social.

Com o prosseguimento das ações de usucapião e outras medidas jurídicas e administrativas, os imóveis tenderão se consolidar como

propriedade do ocupante. Todavia, a finalização desses processos pode demorar vários anos. Com o registro previsto nesta proposição legislativa, adianta-se isso pelo menos em relação à legitimação de posse ou de ocupação.

Nos imóveis privados, o registro da legitimação de posse constitui prova pré-constituída para a ação de usucapião. Com isso, as lides judiciais nesse sentido correrão mais rapidamente, o que é extremamente meritório do ponto de vista da garantia do direito à moradia e à cidade.

Tendo em vista os objetivos já delineados, o projeto altera também o art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei dos Registros Públicos. São acrescentados dois itens referentes ao registro pelo Registro de Títulos e Documentos das ocupações abrangidas pela proposição legislativa.

Assim, a proposta contribui para o aperfeiçoamento do regime jurídico que lastreia a política urbana em âmbito nacional, bem como para a concretização de direitos sociais extremamente relevantes.

Pelo exposto, contamos, desde já, com o pleno acolhimento deste projeto de lei por nossos ilustres Pares.

Sala das Sessões, em 9 de dezembro de 2015.

**Deputado Júlio Lopes
(PP/RJ)**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....
**TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA**
.....

**CAPÍTULO II
DA POLÍTICA URBANA**
.....

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA AGRÍCOLA E FUNDIÁRIA E DA REFORMA AGRÁRIA

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º; [*Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011*](#)

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante

do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto: [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações: [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; [\(Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou [\(Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - domínio público. [\(Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 57. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III - determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 5º [\(Revogado Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 58. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o *caput*, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que: [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em

andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. [*\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

Seção IV

Do Registro da Regularização Fundiária

Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Seção V

Disposições Gerais

Art. 69. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas dispostas neste Capítulo para os Estados e Municípios.

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO IV

DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

CAPÍTULO I

DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do art. 167, I, nº 3;

2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de

cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;

3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;

4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;

5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;

6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;

7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;

8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.

9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.

Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

§ 1º [*\(VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015\)*](#)

§ 2º [*\(VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015\)*](#)

Art. 131. Os registros referidos nos artigos anteriores serão feitos independentemente de prévia distribuição.

§ 1º [*\(VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015\)*](#)

§ 2º [*\(VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015\)*](#)

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos

serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres. [\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e

unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.836, de 2/7/2013\)*](#)

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.116, de 20/4/2015\)*](#)

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I - legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II - legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico; [*\(Vide Lei nº 13.146, de 6/7/2015\)*](#)

IV - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transportes urbanos e infraestrutura de energia e telecomunicações; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.116, de 20/4/2015\)*](#) [*\(Vide Lei nº 13.146, de 6/7/2015\)*](#)

V - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 4.123, DE 2015

(Do Sr. Marcelo Belinati)

Dispõe sobre a obrigatoriedade de apresentação de projetos de arborização urbana em novos loteamentos ou parcelamentos e dá outras providências

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-2699/2003.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - A aprovação de novos empreendimentos que parelem o solo, sejam eles públicos ou privados, em território brasileiro, fica condicionada à apresentação de projetos de arborização urbana para os locais de intervenção.

Parágrafo único - O projeto de que trata o caput deste artigo deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado por seu conselho profissional.

Art. 2º - A aprovação do projeto de arborização urbana, bem

como seu acompanhamento e fiscalização, ficará a cargo dos órgãos municipais ligados as áreas ambiental e de desenvolvimento urbano, competentes para este fim.

Art. 3º - A implantação do projeto de arborização urbana é de responsabilidade do empreendedor, e seu custo integra o valor total do empreendimento.

Art. 4º - O projeto de arborização urbana deve conter as questões técnicas agronômicas básicas e parâmetros sobre arborização, tais como: espaçamento entre as espécies, irrigação, distância de esquina, postes e elementos de informação, tamanho dos berços, adubação química e orgânica, tutoramento, proteção, capinas, podas de formação e contemplar as calçadas drenantes ou ecológicas que contenham no mínimo 1m (um metro) de largura e comprimento o maior possível, respeitando-se as necessidades de espaço de entrada de garagem, entrada da residência e outros, contemplando sempre um mínimo de 1m (um metro) de comprimento.

Art. 5º - As árvores deverão ser escolhidas entre as espécies nativas e exóticas, de acordo com o plano de arborização de cada município, permitindo-se a utilização de frutíferas, especialmente aquelas adaptadas à flora regional, sendo aceitável a utilização de espécies exóticas na porcentagem máxima de 50% (cinquenta por cento).

Art. 6º - A manutenção do projeto de que trata esta lei é de responsabilidade do empreendedor e será executada pelo espaço de tempo mínimo de dois anos. Após esse período, a manutenção deverá ser assumida pelo administrador legal da área.

Art. 7ª - O empreendedor deverá apresentar cronograma que represente as fases e condições necessárias para implantação, manejo e manutenção do projeto de arborização urbana.

Art. 8º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A arborização urbana exerce função ecológica, melhorando o meio ambiente urbano, inclusive esteticamente, uma vez que embeleza as vias públicas.

Entre as contribuições significativas da arborização, podemos citar a purificação do ar pela fixação de poeiras e gases tóxicos e pela reciclagem de gases, através do mecanismo fotossintético, e a melhoria do microclima da cidade pela retenção de umidade do solo e do ar e pela geração de sombra, que evita a incidência dos raios solares diretamente sobre as pessoas e diminui os casos de câncer de pele. Além disso, a evaporação realizada pelas plantas umidifica o ar, fazendo com que, nos períodos de baixa umidade relativa, haja uma melhoria nessas condições.

As folhas das árvores podem reter até 70% de uma chuva, diminuindo a velocidade da água e atenuando o efeito das enxurradas e enchentes.

A incidência dos raios solares diretamente sobre o asfalto faz com que a substância que une as partículas ou pedras desse asfalto se solte. Quando vem a chuva, a cidade fica toda esburacada, pelo fato de o asfalto estar solto e pela força do impacto dos pingos de água no chão.

A urbanização urbana também é benéfica no que diz respeito ao abrigo que oferece à fauna, propiciando uma variedade maior de espécies.

Consequentemente, influencia positivamente o maior equilíbrio das cadeias alimentares e a diminuição de pragas e agentes vetores de doenças. Além disso, as árvores conferem uma identidade particular às ruas e residências.

Projetos paisagísticos planejados em harmonia com o conjunto urbanístico podem amenizar a paisagem e contribuir para a redução de estresse dos habitantes das cidades. A Constituição Federal é específica, em seu art. 182, ao afirmar que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

No entanto, muitos são os problemas causados pelo confronto de árvores inadequadas com equipamentos urbanos, como fiações elétricas, encanamentos, calhas, calçamentos, muros, postes de iluminação, etc. Esses problemas são muito comuns e provocam, na maioria das vezes, um manejo inadequado e prejudicial às árvores.

Por isso, este projeto, idêntico ao apresentado pelo Nobre Deputado Carlos Minc da Assembleia Legislativa do Rio de Janeiro, trata desses pontos especificamente. Esse manejo envolve etapas concomitantes de plantio, condução nas mudas, podas e extração necessárias, implementando um sistema que dê conta de toda essa demanda de serviços.

Por fim, consideramos relevante que essa política seja incluída no processo de planejamento das cidades, ressaltando que a arborização traz inúmeros benefícios para a paisagem urbana, mas também deve ser objeto de planejamento prévio, que a torne compatível com a implantação dos equipamentos e serviços urbanos.

Sala das Sessões, em 16 de dezembro de 2015.

Deputado **Marcelo Belinati**
PP/PR

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988

..... TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno

desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

PROJETO DE LEI N.º 4.538, DE 2016

(Do Sr. Leonardo Picciani)

Aperfeiçoa as regras sobre a regularização fundiária de interesse social; altera a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-1092/2007.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, que “dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas”, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 47.

§ 1º A demarcação urbanística de que trata o inciso III do ‘caput’ deste artigo não implica a alteração de domínio dos bens

imóveis sobre os quais incidir, o que somente se processará com a declaração de propriedade.

..... (NR)”

“Art. 57.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do Registro de Imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 30 (trinta) dias.

.....
§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I –

II –

III – determinação do prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

..... (NR)”

“Art. 58.

§ 1º Após o registro de parcelamento de que trata o ‘caput’, o oficial do Registro de Imóveis concederá título de propriedade aos ocupantes cadastrados.

§ 2º Para a concessão do título de propriedade, o adquirente deve apresentar:

I – certidão do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel, urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 3º No caso de área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), os documentos apresentados pelo poder Público no Registro de Imóveis devem comprovar que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há pelo menos 5 (cinco) anos.

§ 4º No caso de área urbana de mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo de comprovação da posse mansa e pacífica será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 5º O título de propriedade será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 6º Não será concedido título de propriedade a ocupantes a serem relocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o Poder Público assegurar-lhes o direito à moradia. (NR)”

“Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro dos parcelamentos e da propriedade oriundos da regularização de interesse social. (NR)”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Ficam revogados:

I – o inciso IV do *caput* do art. 47, o art. 59, o art. 60 e o art. 60-A da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

II – a alínea “u” do inciso V do *caput* do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem como objeto a regularização fundiária de interesse social. Em essência, a proposta suprime a etapa de conversão do título de legitimação de posse em propriedade, visando a acelerar a universalizar o acesso à propriedade plena das moradias edificadas pela população de baixa renda em assentamentos informais como favelas e formas similares de ocupação.

As regras relacionadas à regularização fundiária em áreas urbanas vêm-se aperfeiçoando paulatinamente.

No ano de 2000, a Emenda Constituição nº 26 assegurou a moradia como um direito social, ao incluí-la no art. 6º de nossa Carta Magna. Entende-se que a explicitação desse direito produziu o efeito imediato de impossibilitar medidas de caráter regressivo que impeçam seu exercício.

Outro avanço veio com a aprovação da Lei nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade. Essa lei traz diretrizes gerais para a política urbana e para a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a presente geração e as futuras.

Essa lei também regulamentou o art. 183 da Constituição, que trata da usucapião especial para fins de moradia, inclusive no que se refere à sua modalidade coletiva. Na sequência, a Medida Provisória (MP) nº 2.220/2001 estendeu a garantia de permanência nas áreas públicas ocupadas até 30 de junho de 2001, mediante a concessão de uso especial para fins de moradia, a qual também pode ser

formalizada coletivamente.

Em 2009, juntamente com as normas que disciplinam o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), a Lei nº 11.977 trouxe as regras gerais sobre a regularização fundiária urbana, aplicáveis em âmbito nacional.

Nessas regras, consta a possibilidade de realização da demarcação urbanística, procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses. Trata-se de inovação muito importante tendo em vista a concretização da regularização fundiária.

Neste projeto de lei, pretendemos aperfeiçoar o corpo normativo acima descrito.

A ideia é que se possa facilitar a emissão do título de propriedade, sem necessidade de judicialização, com o apoio dos Registros de Imóveis competentes. Mantidos os requisitos necessários para respeitar o direito de propriedade, como a notificação e abertura de prazo para impugnação do auto de demarcação, dispensa-se a etapa de legitimação de posse e se passa diretamente para a formalização do direito à moradia do ocupante de baixa renda, com a concessão do título de propriedade.

Deve ser compreendido que a eliminação da etapa de legitimação de posse, a ser substituída pela declaração de propriedade plena, não afeta direitos do proprietário, que terá se mantido inerte durante prazo mais do que suficiente para interromper a prescrição aquisitiva.

Além disso, para afastar quaisquer dúvidas sobre o preenchimento dos requisitos da usucapião, são acrescentados os §§ 3º e 4º no art. 58 da Lei nº 11.977/2009, exigindo o advento do prazo de cinco anos ou, no caso de área urbana de mais de 250 m², do prazo previsto na legislação sobre usucapião.

Acredita-se que as medidas previstas neste projeto de lei significam verdadeira revolução na regularização fundiária urbana e passo essencial para a consecução do direito à moradia neste país.

Sala das Sessões, em 24 de fevereiro de 2016.

Deputado LEONARDO PICCIANI

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

1988

TÍTULO II
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO II
DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. [*\(Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015\)*](#)

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;

II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;

III - fundo de garantia do tempo de serviço;

IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender às suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;

V - piso salarial proporcional à extensão e à complexidade do trabalho;

VI - irredutibilidade do salário, salvo o disposto em convenção ou acordo coletivo;

VII - garantia de salário, nunca inferior ao mínimo, para os que percebem remuneração variável;

VIII - décimo terceiro salário com base na remuneração integral ou no valor da aposentadoria;

IX - remuneração do trabalho noturno superior à do diurno;

X - proteção do salário na forma da lei, constituindo crime sua retenção dolosa;

XI - participação nos lucros, ou resultados, desvinculada da remuneração, e, excepcionalmente, participação na gestão da empresa, conforme definido em lei;

XII - salário-família pago em razão do dependente do trabalhador de baixa renda nos termos da lei; [*\(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998\)*](#)

XIII - duração do trabalho normal não superior a oito horas diárias e quarenta e quatro semanais, facultada a compensação de horários e a redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva de trabalho;

XIV - jornada de seis horas para o trabalho realizado em turnos ininterruptos de revezamento, salvo negociação coletiva;

XV - repouso semanal remunerado, preferencialmente aos domingos;

XVI - remuneração do serviço extraordinário superior, no mínimo, em cinquenta por cento à do normal;

XVII - gozo de férias anuais remuneradas com, pelo menos, um terço a mais do que o salário normal;

XVIII - licença à gestante, sem prejuízo do emprego e do salário, com a duração de cento e vinte dias;

XIX - licença-paternidade, nos termos fixados em lei;

XX - proteção do mercado de trabalho da mulher, mediante incentivos específicos, nos termos da lei;

XXI - aviso prévio proporcional ao tempo de serviço, sendo no mínimo de trinta

dias, nos termos da lei;

XXII - redução dos riscos inerentes ao trabalho, por meio de normas de saúde, higiene e segurança;

XXIII - adicional de remuneração para as atividades penosas, insalubres ou perigosas, na forma da lei;

XXIV - aposentadoria;

XXV - assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até 5 (cinco) anos de idade em creches e pré-escolas; [*\(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006\)*](#)

XXVI - reconhecimento das convenções e acordos coletivos de trabalho;

XXVII - proteção em face da automação, na forma da lei;

XXVIII - seguro contra acidentes de trabalho, a cargo do empregador, sem excluir a indenização a que este está obrigado, quando incorrer em dolo ou culpa;

XXIX - ação, quanto aos créditos resultantes das relações de trabalho, com prazo prescricional de cinco anos para os trabalhadores urbanos e rurais, até o limite de dois anos após a extinção do contrato de trabalho; [*\(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000\)*](#)

a) [*\(Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000\)*](#)

b) [*\(Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000\)*](#)

XXX - proibição de diferença de salários, de exercício de funções e de critério de admissão por motivo de sexo, idade, cor ou estado civil;

XXXI - proibição de qualquer discriminação no tocante a salário e critérios de admissão do trabalhador portador de deficiência;

XXXII - proibição de distinção entre trabalho manual, técnico e intelectual ou entre os profissionais respectivos;

XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos; [*\(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998\)*](#)

XXXIV - igualdade de direitos entre o trabalhador com vínculo empregatício permanente e o trabalhador avulso.

Parágrafo único. São assegurados à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VII, VIII, X, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIV, XXVI, XXX, XXXI e XXXIII e, atendidas as condições estabelecidas em lei e observada a simplificação do cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias, decorrentes da relação de trabalho e suas peculiaridades, os previstos nos incisos I, II, III, IX, XII, XXV e XXVIII, bem como a sua integração à previdência social. [*\(Parágrafo único com redação dada pela Emenda Constitucional nº 72, de 2013\)*](#)

TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

- § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
 § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA AGRÍCOLA E FUNDIÁRIA E DA REFORMA AGRÁRIA

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 26, DE 2000

Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal.

AS MESAS DA CÂMARA DOS DEPUTADOS E DO SENADO FEDERAL, nos termos do § 3º do art. 60 da Constituição Federal, promulgam a seguinte Emenda ao texto constitucional:

Art. 1º O art. 6º da Constituição Federal passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição." (NR)

Art. 2º Esta Emenda Constitucional entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 14 de fevereiro de 2000.

Mesa da Câmara dos Deputados
 Deputado MICHEL TEMER
 Presidente
 Deputado HERÁCLITO FORTES
 1º Vice-Presidente
 Deputado SEVERINO CAVALCANTI
 2º Vice-Presidente
 Deputado UBIRATAN AGUIAR
 1º Secretário
 Deputado NELSON TRAD
 2º Secretário
 Deputado JAQUES WAGNER
 3º Secretário

Deputado EFRAIM MORAIS
4º Secretário

Mesa do Senado Federal
Senador ANTONIO CARLOS MAGALHÃES
Presidente
Senador GERALDO MELO
1º Vice-Presidente
Senador ADEMIR ANDRADE
2º Vice-Presidente
Senador RONALDO CUNHA LIMA
1º Secretário
Senador CARLOS PATROCÍNIO
2º Secretário
Senador NABOR JÚNIOR
3º Secretário
Senador CASILDO MALDANER
4º Secretário

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica

superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; [\(Alínea com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)
- b) de imóveis situados em ZEIS; ou
- c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII;

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea a do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 48. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de

saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V - concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 49. Observado o disposto nesta Lei e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território.

Parágrafo único. A ausência da regulamentação prevista no *caput* não obsta a implementação da regularização fundiária.

Art. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no *caput* poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro. ([Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010](#)) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e ([Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o *caput* não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o *caput*, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 53. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 51.

§ 1º A aprovação municipal prevista no *caput* corresponde ao licenciamento

urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 54. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 55. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto: [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações: [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; [\(Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou [\(Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - domínio público. [\(Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 57. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital,

eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III - determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 5º [\(Revogado Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 58. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o *caput*, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que: [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento

registrado. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. ([Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Seção III

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 61. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 51 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o *caput* deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 62. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV - das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no *caput* poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do *caput* deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 63. (VETADO)

Seção IV **Do Registro da Regularização Fundiária**

Art. 64. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas as disposições previstas neste Capítulo.

Art. 65. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II - projeto de regularização fundiária aprovado;
- III - instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e
- IV - no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 50, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. [\(Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 66. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

- I - na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver;
- e
- II - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Art. 67. As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Seção V **Disposições Gerais**

Art. 69. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas dispostas neste Capítulo para os Estados e Municípios.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I
Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; [*\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)*](#)
- u) legitimação de posse. [*\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)*](#)

VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de

vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001

Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

CAPÍTULO I

DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL

Art. 1º Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 2º Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

PROJETO DE LEI N.º 6.440, DE 2016

(Do Sr. Vander Loubet)

Dispõe sobre o domínio de imóvel em favor de ocupantes de baixa renda.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-7013/2010.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei objetiva reconhecer o domínio de imóvel público ou privado em favor, preponderantemente, de pessoas de baixa renda detentoras de posse consolidadas.

Art. 2º O reconhecimento do domínio sobre imóvel urbano ou

urbanizado integrante de loteamento ou desmembramento (fracionamento ou desdobro) não autorizado ou executado sem a observância das determinações do ato administrativo de licença localizado em área urbana consolidada, implantada e integrada à cidade, excluídas as áreas de risco ambiental ou de preservação permanente que não se enquadrem nos termos do artigo 54 da Lei n. 11.977/09, em favor de pessoas preponderantemente de baixa renda, poderá ser obtido conforme o disposto nesta Lei.

§ 1º Considera-se área urbana consolidada parcela do território urbano com densidade demográfica considerável, malha viária e, no mínimo, dois equipamentos de infraestrutura urbana implantados (drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos), desde que ocupada de forma mansa e pacífica há pelo menos cinco anos e cujas edificações existentes, entre outras situações peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse e induzam ao domínio.

§ 2º Para aferir a situação jurídica consolidada, serão suficientes quaisquer documentos hábeis a comprová-la, notadamente provenientes do Poder Público, especialmente do município.

§ 3º Em se tratando de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, a obtenção do domínio pressupõe a existência de lei autorizadora.

§ 4º A declaração do domínio em favor do adquirente não isenta nem afasta qualquer das responsabilidades do proprietário, loteador ou do Poder Público, tampouco importa em prejuízo à adoção das medidas cíveis, criminais ou administrativas cabíveis contra o faltoso.

Art. 3º Na hipótese de reconhecimento do domínio na forma prevista nesta resolução, o juiz de direito poderá determinar o registro do parcelamento do solo, ainda que não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei n. 6.766/1979 ou em outros diplomas legais, aí incluído o plano diretor.

Parágrafo único. Quando a área do imóvel não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário, o juiz poderá determinar a retificação deste com base na respectiva planta e no memorial descritivo apresentado, os quais, preferencialmente, deverão ser elaborados a partir do georreferenciamento ou do respectivo sistema de informações geográficas.

Art. 4º O pedido de reconhecimento do domínio do imóvel urbano ou urbanizado em área urbana consolidada poderá ser formulado ao juiz de direito com competência em registro público pelo município, pela associação de moradores, devidamente autorizada pelos representados, ou pelos interessados.

Parágrafo único. O procedimento será especial de jurisdição voluntária, com preponderante incidência do princípio da celeridade, informalidade e instrumentalidade.

Art. 5º A petição inicial deverá ser instruída com:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel objeto do loteamento ou desmembramento, ou certidão do registro de imóveis comprobatória de que não está registrado;

II – certidão negativa de ação real ou reipersecutória referente ao imóvel expedida pelo respectivo ofício do registro de imóveis;

III – certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV – planta simplificada da área, com as respectivas divisas, acompanhada do memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida anotação de responsabilidade técnica – ART, que contenha:

a) descrição sucinta da área urbana consolidada, com suas características, fixação da zona ou zonas de uso predominante e identificação e qualificação disponível dos confrontantes e de seus cônjuges, se casados forem;

b) indicação e descrição precisa de cada lote objeto do loteamento ou desmembramento, com suas características e confrontações, localização, área, logradouro e número, e sua designação cadastral, se houver, com menção ao nome dos ocupantes e dos confrontantes internos;

c) indicação das vias existentes e enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários, e dos serviços públicos ou de utilidade pública já implantados na área urbana consolidada; e

d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;

V – nome, domicílio, nacionalidade, estado civil, profissão, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda do(s) proprietário(s) e de seu(s) cônjuge(s), se casado(s) for(em);

VI – cópia dos documentos pessoais e dos comprobatórios da compra e venda ou da titularidade da posse do imóvel;

VII – declaração dos órgãos competentes, preferencialmente municipais, de que não se trata de área de risco ambiental ou de preservação permanente, nos termos do art. 1º; e

VIII – lei municipal autorizadora, na hipótese de imóvel público ou sob intervenção do Poder Público.

Parágrafo único Tratando-se de pedido formulado apenas pelos interessados, não acompanhando a petição inicial qualquer documento que demonstre a anuência prévia do município, este deverá ser intimado para manifestar-se no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 6º Devidamente instruído o pedido, o juiz deverá determinar a citação, preferencialmente por AR/MP, dos proprietários e dos confinantes externos, e, por edital, com prazo de 30 (trinta) dias, dos eventuais interessados, para que apresentem resposta, no prazo de 10 (dez) dias, na qual indiquem de forma clara e objetiva os pontos controvertidos, sob pena de presumirem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial e de considerarem-se anuentes com o reconhecimento do

domínio, assim como providenciar a intimação, pelo correio, dos representantes da Fazenda Pública da União, do Estado e do Município, para que manifestem interesse na causa.

Parágrafo único. Acompanhando a petição inicial qualquer documento que demonstre a anuência prévia dos proprietários e/ou dos confinantes externos, a citação dar-se-á por realizada.

Art. 7º Apresentada resposta, os interessados deverão ser ouvidos no prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único. A impugnação parcial do pedido não impede o reconhecimento do domínio da parte incontroversa, podendo os lotes ou frações questionados permanecer sob a titularidade do proprietário original, remetendo-se os interessados às vias ordinárias.

Art. 8º O juiz deverá sempre buscar a solução consensual dos eventuais pontos controvertidos para o reconhecimento do domínio.

Art. 9º O Ministério Público e os demais interessados poderão produzir as provas destinadas a demonstrar suas alegações, mas ao juiz é lícito investigar livremente os fatos e ordenar de ofício a realização de quaisquer provas.

Art. 10. O Ministério Público deverá obrigatoriamente ser intimado, na forma pessoal, de todos os atos do processo.

Art. 11. Havendo alteração na situação de posse durante a tramitação do processo, o novo possuidor poderá substituir o requerente original no feito após a anuência dos interessados, a fim de que a sentença determine o registro do imóvel no nome daquele.

Art. 12. Na sentença que resolver o mérito do pedido de reconhecimento do domínio, o juiz não será obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que reputar mais conveniente ou oportuna.

§1º Na sentença que acolher o pedido dos interessados, o juiz deverá declarar adjudicada ou adquirida a propriedade dos imóveis pelos requerentes, assim como declarar incorporadas ao patrimônio público as vias e áreas públicas, sem prejuízo de eventuais direitos de terceiros ou isenção de responsabilidades dos proprietários, loteadores ou do Poder Público, ou, ainda, adotar outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas contra os faltosos.

§ 2º O juiz poderá indeferir o pedido quando perceber por parte dos autores fim especulativo ou outro que se desvie do objetivo desta resolução.

§ 3º Quando deferido o pedido, o domínio deverá ser reconhecido prioritariamente em nome do casal ou da mulher.

Art. 13. A sentença que julgar procedente o pedido será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis.

Art. 14. O registro do domínio de que trata a presente resolução, observando-se o princípio da continuidade registral, independe da comprovação do

pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários:

I – na abertura de matrícula para a área objeto do parcelamento do solo, se não houver;

II – no registro do parcelamento decorrente do reconhecimento do domínio; e

III – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento.

Parágrafo único. A matrícula da área destinada a uso público deverá ser aberta de ofício, com averbação da respectiva destinação e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

Art. 15. O registro poderá ser retificado ou anulado, parcialmente ou em sua totalidade, por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

Parágrafo único. Se o juiz constatar que o registro ou algum ato autorizado por ele nos termos desta resolução for nulo ou anulável, determinará, fundamentadamente e de ofício, seu cancelamento.

Art. 16. Tratando-se de reconhecimento do domínio requerido pelo município ou por adquirentes beneficiários da gratuidade da justiça, não serão devidas custas ou emolumentos notariais ou de registro, ou recolhimento de valor ao Fundo de Reaparelhamento da Justiça, decorrentes do registro do parcelamento do solo do primeiro registro de direito real constituído em favor destes e da primeira averbação da construção residencial existente no imóvel.

Art. 17. O Presidente do Tribunal de Justiça fica autorizado a firmar termos de cooperação, convênios e outros ajustes com este Estado e os municípios catarinenses para a implantação de políticas públicas relacionadas a esta resolução, com destaque para a regularização fundiária de interesse social; a legitimação da posse para fins de moradia, com o objetivo de conferir título de reconhecimento de posse às famílias de baixa renda; e a demarcação urbanística que consiste em procedimento administrativo destinado à regularização fundiária, no afã de identificar os ocupantes e o tempo das respectivas posses.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Constituição Federal, no seu art. 5º, XXIII, estabelece a função social da propriedade, de modo que a legislação infraconstitucional sobre aquisição, perda e função de propriedade imóvel deve adequar-se a esse princípio, sob pena de tornar-se inconstitucional.

Por outro lado, o art. 5º, XX, da Constituição Federal garante o direito de propriedade, direito este que precisa harmonizar-se com o princípio da função social.

Todavia, a ocupação de imóveis não tem respeitado esses princípios

e muitas famílias que os ocupam, sobretudo em função de loteamentos ou parcelamentos ficam desamparadas, sem nenhuma segurança jurídica em relação à posse desses bens, podendo a qualquer momento serem privadas de seus direitos e entregues ao desabrigo.

É necessário que a lei contemple a obediência a esses princípios constitucionais que norteiam a aquisição, manutenção e perda da propriedade em relação a esses cidadãos que ocupam imóveis loteados ou parcelados, a fim de evitar injustiças, sobretudo no que diz respeito à população mais carente.

Todavia, não se pode deixar de observar a preservação do meio ambiente, por ocasião da regularização desses imóveis, inclusive com a realização de obras de infraestrutura.

Além disso, não se pode deixar de fora desse procedimento a participação do Ministério Público como titular da defesa dos direitos individuais e coletivos, e dos direitos difusos.

Desse modo, propomos alteração da legislação para a garantia de todos esses direitos fundamentais, de forma a assegurar a dignidade e o exercício da cidadania por parte de todas essas famílias que atualmente pugnam pelo seu direito de moradia, com o reconhecimento legítimo de seus títulos de propriedade.

Sala das Sessões, em 8 de novembro de 2016.

Deputado VANDER LOUBET

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

**TÍTULO II
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

CAPÍTULO I

DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do *de cujus* ;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos poderes públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades

fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

- a) privação ou restrição da liberdade;
- b) perda de bens;
- c) multa;
- d) prestação social alternativa;
- e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

- a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;
- b) de caráter perpétuo;
- c) de trabalhos forçados;
- d) de banimento;
- e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou

crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á *habeas corpus* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do poder público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á *habeas data* :

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de *habeas corpus* e *habeas data*, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. [*\(Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004\)*](#)

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. ([Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015](#))

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção II Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 54. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no

mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município. *(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

Art. 55. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos

já existentes.

§ 3º [\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 6.497, DE 2016

(Do Sr. Ronaldo Benedet)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para autorizar o município a alterar a destinação das áreas livres de uso comum transferidas para o domínio do município no ato de registro de loteamento, nas condições em que especifica.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-4511/2012.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescente-se ao art. 17 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o seguinte parágrafo único:

“Art. 17.

.....

Parágrafo único. Nos municípios com menos de 500 mil habitantes, decorridos dez anos do registro do loteamento, o Poder Público municipal, após consulta pública e mediante lei municipal, poderá alterar a destinação dos terrenos destinados a praças, a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos transferidos para o

domínio do município, respeitadas as diretrizes de planejamento estadual e municipal.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Muitos pequenos municípios estão acumulando um volume patrimonial cuja administração é inviável. Isso porque o Poder Judiciário, com fundamento no art. 17 da Lei de parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766, de 1979), está impedindo os municípios de darem destinação adequada a imóveis ociosos transferidos para o domínio do município quando do registro de novos loteamentos, prejudicando o desenvolvimento urbano, social e econômico.

A situação da cidade de Içara, no Estado de Santa Catarina, ilustra muito bem a gravidade do problema. O Município possui mais de 500 imóveis registrados por força do disposto no supracitado art. 17 da Lei nº 6.766/79, o que corresponde, em área, a mais de dois mil lotes. Isso corresponde ao volume de lotes comercializados por grandes incorporadoras, e não de entes públicos absolutamente carentes de recursos financeiros mínimos para dar conta de suas responsabilidades, como a grande maioria dos pequenos municípios. Na visão descolada da realidade dos Ministérios Públicos, os municípios deveriam destinar essas áreas para praças e parques infantis. Com que recursos poderia um município como Içara construir e manter duas mil praças?

Essa situação causa sérios prejuízos econômicos aos municípios. Os imóveis ociosos geram despesas de manutenção. Se fossem alienados, propiciariam a instalação de novos empreendimentos, movimentando a economia e melhorando a arrecadação de tributos.

Convém sublinhar o fato de que o objetivo da Lei do parcelamento do solo urbano, no que diz respeito à questão em comento, é garantir o espaço necessário nos novos loteamentos para os equipamentos públicos e os espaços de convivência, e não o acúmulo sem fim, pela prefeitura, de imóveis sem função social e que drenam os recursos municipais.

Não é função do Estado a aquisição de bens, a incorporação imobiliária. A função básica, primordial do Estado é prestar serviços e regular as relações sociais. Nesses tempos de declarada crise econômica, obrigar os municípios a manter sem uso um grande número de imóveis agride o bom senso.

No caso de Içara, o Município, após consultas populares e de ter demonstrado que todos os serviços públicos necessários estavam instalados e em funcionamento, pretendeu alienar 10 imóveis. Mesmo nessas condições, a medida foi barrada judicialmente por força de uma ação civil pública proposta pelo Ministério Público.

Portando, com o objetivo de resolver essa questão crucial para as administrações municipais estamos propondo que nos municípios com menos de 500 mil habitantes, decorridos dez anos do registro do loteamento, o Poder Público municipal, após consulta pública e mediante lei municipal, possa alterar a destinação dos terrenos destinados a praças, a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos

transferidos para o domínio do município, respeitadas as diretrizes de planejamento estadual e municipal. Dada a importância do projeto proposto, esperamos contar com o apoio dos nossos ilustres pares nesta Casa para sua rápida aprovação.

Sala das Sessões, em 17 de novembro de 2016.

Deputado RONALDO BENEDET

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; [Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; [Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#)

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º Os períodos referidos nos incisos III, alínea *b*, e IV, alíneas *a*, *b* e *d*, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

PROJETO DE LEI N.º 7.136, DE 2017

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Inserir dispositivo na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências", para exigir declaração de condição de uso prévia ao licenciamento de empreendimentos em áreas contaminadas.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-2529/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências", passa a vigorar acrescida do seguinte art. 3º-A:

"Art. 3º-A. A incorporação imobiliária em área contaminada fica condicionada à sua reabilitação até que se atinjam níveis de risco toleráveis para os usos pretendidos do solo.

Parágrafo único – O uso do solo remediado fica condicionado à expedição da declaração de condição de uso fornecida pelo órgão ambiental

competente.” (NR)

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

No Brasil há um passivo ambiental difícil até mesmo de avaliar, que são as áreas contaminadas por atividades econômicas pretéritas, e que representam um risco invisível aos ocupantes. São antigas áreas industriais, depósitos ilegais de rejeitos, postos de combustíveis desativados, uma infinidade de formas de contaminação do solo e da água, muitas delas anteriormente localizadas na periferia das cidades, e hoje em zonas cobijadas pela expansão urbana.

Há poucas informações sobre o número, localização e extensão dessas áreas, pois o Banco de Dados Nacional sobre Áreas Contaminadas – BDNAC, instituído pela Resolução Conama n.º 420, de 28 de dezembro de 2009, disponibiliza tão somente os endereços eletrônicos dos bancos de dados de três estados: Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Os órgãos ambientais desses estados listam, respectivamente, 617, 160 e 5.376 terrenos contaminados (sendo que, em São Paulo, 13% das áreas já foram reabilitadas para o uso declarado, e em Minas Gerais, 19%).

A imprensa reverberou, recentemente, uma disputa judicial entre a indústria imobiliária e o órgão ambiental paulista, a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – Cetesb, de um lado, e o Ministério Público, de outro. Com base na Lei Estadual 13.577/2009, a Cetesb estabelece os parâmetros para remediação da contaminação necessários ao uso do solo em áreas contaminadas, e essa remediação deve ser feita pelos empreendedores antes de utilizar os terrenos para, por exemplo, construir loteamentos ou prédios. O Ministério Público paulista argumentou que a remediação para os usos pretendidos não seria suficiente, devendo-se restaurar integralmente as condições naturais do solo. As incorporadoras e a Cetesb contra argumentaram que, além do custo inestimável, haveria necessidade de enormes remoções de solo, sua recolocação em outros lugares, e ainda trazer solo não contaminado para as áreas. Convenceram a Justiça de que a remediação, conforme critérios do órgão ambiental, era suficiente.

O risco de inviabilizar economicamente a remediação dos terrenos, para aproveitamento imobiliário, seria o de não haver remediação nenhuma. Os municípios não têm recursos para arcar com tais despesas. Os empreendimentos poluidores no mais das vezes não existem mais. Resta o interesse imobiliário e a responsabilidade de, ao adquirir as áreas, arcar com esse passivo, melhorando as condições ambientais para todos os munícipes.

A Lei 6.766/1979 veda o parcelamento do solo em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis (art. 3º), até a sua correção, mas não estipula critérios ou responsabilidades para tanto. Essa lacuna foi equacionada pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama, com a Resolução 420/2009, que “dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas”.

Da resolução do Conama tomamos emprestado o conceito de “reabilitação”, definida como as ações de intervenção realizadas em uma área contaminada visando atingir um risco tolerável, para o uso declarado ou futuro da área. Nosso intuito é o de inserir na Lei de Parcelamento do Solo Urbano um dispositivo que determine a reabilitação prévia de áreas a serem incorporadas ao mercado imobiliário, condicionando seu uso à avaliação do órgão ambiental competente, que expedirá, quando satisfeitas as exigências, uma declaração de condição de uso.

Entendemos ser esse o caminho para dar segurança jurídica ao setor imobiliário, ao mesmo tempo em que se reconhece a capacidade técnica dos órgãos integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente – Sisnama para avaliar as condições de uso do solo. Sem essas medidas, não haverá remediação ou reabilitação de áreas contaminadas, mas sim sua ocupação irregular, como é comum, em prejuízo de toda a coletividade.

Sala das Sessões, em 16 de março de 2017.

Deputado CARLOS BEZERRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [*\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)*](#)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais

declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004)

RESOLUÇÃO Nº 420, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009

Alterada pela Resolução CONAMA nº 460/2013 (altera o prazo do art. 8º, e acrescenta novo parágrafo). Dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas.

O CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE, no uso das atribuições e competências que lhe são conferidas pelo art. 8º, inciso VII, da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, tendo em vista o disposto em seu Regimento Interno, e Considerando a necessidade de prevenção da contaminação do solo visando à manutenção de sua funcionalidade e a proteção da qualidade das águas superficiais e subterrâneas

Considerando que a existência de áreas contaminadas pode configurar sério risco à saúde pública e ao meio ambiente;

Considerando a necessidade de prevenir a contaminação do subsolo e das águas subterrâneas que são bens públicos e reservas estratégicas para o abastecimento público e o desenvolvimento ambientalmente sustentável;

Considerando a necessidade de estabelecer critérios para definição de valores orientadores para a prevenção da contaminação dos solos e de definir diretrizes para o gerenciamento de áreas contaminadas;

Considerando que a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, impõe ao poluidor e ao degradador a obrigação de recuperar e/ou indenizar danos causados;

Considerando que a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, determina, em seu art. 1.228, § 1º, que o direito de propriedade deve ser exercido de modo que sejam preservados a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas; e

Considerando a necessidade de estabelecimento de procedimentos e critérios integrados entre os órgãos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios em conjunto com a sociedade civil organizada, para o uso sustentável do solo, de maneira a prevenir alterações prejudiciais que possam resultar em perda de sua funcionalidade, resolve:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta resolução dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas.

Parágrafo único. Na ocorrência comprovada de concentrações naturais de substâncias químicas que possam causar risco à saúde humana, os órgãos competentes deverão desenvolver ações específicas para a proteção da população exposta.

Art. 2º Esta Resolução não se aplica em áreas e solos submersos no meio aquático marinho e estuarino.

LEI Nº 13.577, DE 08 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre diretrizes e procedimentos para a proteção da qualidade do solo e gerenciamento de áreas contaminadas, e dá outras providências correlatas.

O VICE-GOVERNADOR, EM EXERCÍCIO NO CARGO DE GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO:

Faço saber que a Assembleia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Do Objeto

Artigo 1º- Esta lei trata da proteção da qualidade do solo contra alterações nocivas por contaminação, da definição de responsabilidades, da identificação e do cadastramento de áreas contaminadas e da remediação dessas áreas de forma a tornar seguros seus usos atual e futuro.

Seção II Dos Objetivos

Artigo 2º- Constitui objetivo desta lei garantir o uso sustentável do solo,

protegendo-o de contaminações e prevenindo alterações nas suas características e funções, por meio de:

- I - medidas para proteção da qualidade do solo e das águas subterrâneas;
- II - medidas preventivas à geração de áreas contaminadas;
- III - procedimentos para identificação de áreas contaminadas;
- IV - garantia à saúde e à segurança da população exposta à contaminação;
- V - promoção da remediação de áreas contaminadas e das águas subterrâneas por elas afetadas;
- VI - incentivo à reutilização de áreas remediadas;
- VII - promoção da articulação entre as instituições;
- VIII - garantia à informação e à participação da população afetada nas decisões relacionadas com as áreas contaminadas.

.....

PROJETO DE LEI N.º 7.270, DE 2017

(Do Sr. Irajá Abreu)

Disciplina a regularização fundiária em áreas urbanas e dá outras providências.

NOVO DESPACHO:

Devido ao arquivamento do PL 3057/2000 nos termos do art. 105 do RICD, desapense-se do PL 3057/2000 o PL 2699/2003, o PL 20/2007, o PL 1776/2011, o PL 7938/2014, o PL 1057/2015 e o PL 7270/2017, e, em seguida, apense-os ao PL 2454/2003

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei disciplina a regularização fundiária em áreas urbanas, prevista no art. 4º, inciso V, alínea “q”, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências” (Estatuto da Cidade), dispõe sobre a política de regularização fundiária sustentável em áreas urbanas e dá outras providências.

§ 1º As disposições desta Lei serão aplicadas de forma coordenada com o conteúdo da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, da Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, e das demais normas federais, estaduais e municipais pertinentes.

§ 2º A regularização fundiária em áreas urbanas submete-se ao disposto na lei municipal que aprovar o plano diretor de que trata o art. 182, § 1º, da Constituição, e os arts. 39 a 42-A da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, respeitado o disposto nesta Lei.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;ou
- d) distribuição de energia elétrica;

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV – etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento informal objeto de regularização;

V – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

VI – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda;

VII – regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VI deste artigo;

VIII – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): parcela da área urbana, delimitada pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ÁREAS URBANAS

Art. 3º A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 1º União, Estados, Distrito Federal e Municípios manterão ações coordenadas voltadas a assegurar a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos, integradas ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) disciplinado pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

§ 2º Os processos decisórios afetos à política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos serão implantados com a adoção das ferramentas de gestão democrática da cidade previstas no art. 43 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º Ressalvada a proteção das áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos, a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos deve ser priorizada em relação à transferência da população para conjuntos habitacionais ou outros locais.

§ 4º O Ministério Público e outras organizações legalmente habilitadas poderão promover ação civil pública, nos termos da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, tendo em vista garantir o estabelecido nos §§ 2º e 3º deste artigo.

Art. 4º São instrumentos da política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos:

I – a usucapião especial para fins de moradia prevista no art. 183 da Constituição Federal, em suas modalidades individual e coletiva, e outras formas de usucapião;

II – a concessão de uso especial para fins de moradia disciplinada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, em suas modalidades individual e coletiva;

III – o direito de preempção voltado à aquisição de terras para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, e constituição de reserva fundiária, nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IV – a transferência do direito de construir voltada a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social, nos termos do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

V – a desapropriação por interesse social disciplinada pela Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VI – a demarcação urbanística e a legitimação de posse nas regularizações de interesse social, nos termos dos arts. 13 a 18 desta Lei; e

VII – outros instrumentos de política urbana previstos no art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que forem aplicáveis às ações de regularização fundiária.

Art. 5º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária

observará as seguintes diretrizes específicas:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo, e com as iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização fundiária;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V – concessão do título de domínio preferencialmente para a mulher.

Art. 6º A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e, exceto nos casos de demarcação urbanística e legitimação de posse previstos nos arts. 13 a 18 desta Lei, também por:

I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, incluindo os atos de registro disciplinados pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 7º União, Estados, Distrito Federal e Municípios manterão, de forma coordenada, serviços de assistência técnica gratuita à elaboração e implantação de projetos de regularização fundiária em áreas urbanas, observada a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

Parágrafo único. Sem prejuízo de outras medidas em vista do disposto no caput deste artigo, as organizações públicas de ensino superior que oferecerem cursos de graduação em arquitetura e urbanismo e engenharia civil manterão disciplina de residência acadêmica voltada ao apoio à elaboração e implantação de projetos de regularização fundiária em áreas urbanas e outras ações direcionadas a assegurar o direito social à moradia, ou serviço de apoio à comunidade com a mesma finalidade.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 8º Ressalvados os casos de regularização exclusivamente dominial, a regularização fundiária de assentamentos informais urbanos dependerá da elaboração de projeto de regularização pelo agente promotor, observando-se a lista de legitimados constante no art. 6º desta Lei.

§ 1º O projeto requerido no caput deste artigo deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, caso necessário, as edificações que serão relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 2º O projeto de que trata o caput deste artigo não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta elaborada para outorga administrativa de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 3º O Município definirá os requisitos para a elaboração do projeto de que trata o caput deste artigo, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, assegurada a simplicidade de procedimentos.

§ 4º O projeto de regularização fundiária pode ser implantado por etapas, desde que haja previsão expressa nesse sentido no cronograma físico de obras e serviços.

Art. 9º O projeto de regularização fundiária deverá ser aprovado pelo Município, anteriormente à sua implantação.

§ 1º A aprovação municipal prevista no caput deste artigo corresponde à outorga de licença urbanístico-ambiental integrada do empreendimento.

§ 2º A emissão de licença prévia, de instalação e de operação prevista pela legislação ambiental não se aplica aos projetos de regularização fundiária de assentamentos informais em áreas urbanas.

§ 3º O órgão seccional do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama), instituído pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, prestará apoio técnico ao Município para o cumprimento do disposto neste artigo, sempre que requerido pelo poder público local, mantida a competência do órgão local para a emissão da licença.

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Seção 1

Disposições Gerais

Art. 10º. Na regularização fundiária de interesse social, assim reconhecida pela delimitação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) mediante lei municipal, o Município poderá autorizar, mediante decisão motivada abrangendo toda a ZEIS ou parte dela:

I – a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo para fins urbanos;

II – a ocupação de Áreas de Preservação Permanente (APPs) inseridas em área urbana consolidada, ocupadas irregularmente até a data de publicação desta Lei, desde que estudo técnico direcionado a cada projeto de regularização, ou a um conjunto de projetos de regularização contíguos, comprove que:

a) a regularização implicará a melhoria das condições de sustentabilidade ambiental em relação à situação de ocupação irregular anterior; e

b) não esteja caracterizada área de risco por suscetibilidade à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos.

§ 1º O estudo técnico referido no inciso II do caput deste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II – especificação dos sistemas de saneamento básico;

III – proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização, com plantio de espécies nativas da região;

V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação;

VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII – garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

§ 2º O estudo técnico referido neste artigo poderá ser feito

mediante os serviços de assistência técnica previstos no art. 7º desta Lei, com a participação dos residentes dos cursos de graduação inclusive, desde que sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

Art. 11º Na regularização fundiária de interesse social, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do caput do art. 6º desta Lei, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica.

Parágrafo único. As obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, podem ser realizadas mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 12º. Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamento informal há mais de 5 (cinco) anos poderá ser desafetada pelo uso, mediante certificação do poder público municipal.

Seção 2

Da Demarcação Urbanística e da Legitimação de Posse

Art. 13º O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência da situação mencionada no inciso I do § 5º deste artigo;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º deste artigo; e

III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II – aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III – à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º deste artigo, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º No que se refere às áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei no 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei no 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, na sua respectiva legislação patrimonial.

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II – domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III – domínio público.

Art. 14º Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes no registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º deste artigo.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II – publicação do edital, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial descritivo indicados no inciso I do § 1º do art. 13 desta Lei.

§ 5º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para se manifestar no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 6º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 7º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 8º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 15º A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 8º desta Lei e submeter a registro o parcelamento dele decorrente.

§ 1º Após o registro do parcelamento previsto no caput deste artigo, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados, preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 2º Não será concedida legitimação de posse aos ocupantes a serem relocados em razão da implantação do projeto de regularização fundiária de interesse social, ficando o poder público obrigado a lhes assegurar o direito à moradia, preferencialmente na área regularizada ou em suas proximidades, se eles preencherem os requisitos previstos no § 1º do art. 16 desta Lei.

§ 3º O Ministério Público será comunicado sobre as famílias que serão transferidas para outros locais, como previsto no § 2º deste artigo, para fins de acompanhamento do cumprimento da obrigação do poder público de garantir o direito social à moradia.

Art. 16º A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público como ocupantes da área objeto de regularização, desde que:

I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; e

II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

Art. 17º Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput deste artigo, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas de ofício, independentemente do pagamento de custas e emolumentos.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 4º A demarcação urbanística e a legitimação de posse não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos deste artigo.

Art. 18º O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do caput do art. 250 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

CAPÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Art. 19º Na regularização fundiária de interesse específico:

I – a autoridade licenciadora poderá exigir medidas de mitigação e compensações urbanísticas e ambientais, como condição para a emissão da licença urbanístico-ambiental integrada do empreendimento;

II – o projeto previsto no art. 8º desta Lei deverá respeitar:

a) o percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo para fins urbanos; e

b) as restrições à ocupação de APPs previstas na legislação ambiental, ressalvado o disposto no art. 20 desta Lei.

Art. 20º Na regularização fundiária de interesse específico, o Município poderá autorizar, mediante decisão motivada, a ocupação de APPs inseridas em área urbana consolidada, ocupadas irregularmente até a data de publicação desta Lei, desde que:

I – ao longo dos rios ou de qualquer corpo d'água, seja mantida faixa não edificável, coberta com vegetação de espécies nativas da região, com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado;

II – no entorno de nascentes e olhos d'água perenes, seja mantida faixa não edificável, coberta com vegetação de espécies nativas da região, em raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

III – estudo técnico direcionado a cada projeto de regularização, apresentado pelo responsável pela regularização no âmbito do licenciamento urbanístico-ambiental, comprove que:

a) não está caracterizada área de risco por suscetibilidade à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos;

b) a regularização é inviável sem a ocupação da APP;

c) não serão afetados ecossistemas frágeis, espécies da fauna ou da flora ameaçadas de extinção ou unidades de conservação; e

d) não haverá instalação de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras;

IV – sejam garantidas medidas de mitigação e compensações urbanísticas e ambientais, observado o disposto no § 2º do art. 21 desta Lei.

Parágrafo único. Aplica-se ao estudo técnico previsto no inciso III do caput deste artigo o disposto no § 1º do art. 10 desta Lei, sem prejuízo de outros requisitos previstos em legislação municipal ou estabelecidos pela autoridade licenciadora municipal.

Art. 21º A autoridade licenciadora municipal deverá definir na licença urbanístico-ambiental do projeto de regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infraestrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e

IV – das medidas de mitigação e compensações urbanísticas e ambientais eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no caput deste artigo poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise, pelo menos, dos seguintes aspectos:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e as compensações urbanísticas e ambientais exigidas deverão integrar termo de compromisso, com força de título executivo extrajudicial, firmado perante a autoridade municipal responsável pela emissão da licença urbanístico-ambiental do projeto de regularização.

§ 3º Os termos de compromisso firmados na forma do § 2º deste artigo serão encaminhados ao Ministério Público para acompanhamento de seu cumprimento.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 22º O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver; e

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

§ 1º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas legais ou convencionais.

§ 2º Resguardado o disposto nesta Lei, aplicam-se ao registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária as disposições da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 23º O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – projeto de regularização fundiária aprovado pela autoridade

municipal;

III – instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e

IV – no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 6º desta Lei, certidão atualizada de seus atos constitutivos, que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

§ 1º O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes na Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º O registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social será realizado de ofício, independentemente do pagamento de custas e emolumentos.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24º Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas dispostas nesta Lei para os Estados e Municípios.

Art. 25º As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que este esteja implantado e integrado à cidade e não haja impedimentos nesse sentido em face da legislação urbanística ou ambiental.

§ 1º A regularização prevista no caput deste artigo pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no caput deste artigo, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

Art. 26º O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implantação das obras de que trata o caput deste artigo, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deste artigo deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade

habitacional, observado o disposto no art. 27 desta Lei.

Art. 27º A concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e o direito de superfície podem ser objeto de garantia real, assegurada sua aceitação pelos agentes financeiros no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Art. 28º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 29º. Revogam-se:

I – os arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; e

II – os arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei traz importante proposta de uma lei federal específica com normas gerais sobre regularização fundiária em áreas urbanas.

Quando foi editada a medida provisória do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), em 2009, optou-se por reunir no mesmo texto regras sobre a regularização fundiária, baseadas em processo que já tramitava há anos nesta Casa, relativo ao Projeto de Lei (PL) nº 3057/2000 e seus apensos. Mediante esse processo legislativo – que, aparentemente, não mais prosperará –, a ideia era formular a Lei de Responsabilidade Territorial Urbana (LRTU), substituindo-se a Lei nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento Urbano).

Com essa opção do Poder Executivo e a rapidez com que tramitam as medidas provisórias, gerou-se uma lei com problemas técnicos evidentes: a primeira parte da Lei nº 11.977/2009 é uma lei federal, detalha a operacionalização de um programa habitacional centrado no governo federal, o PMCMV; e a segunda parte da referida lei tem abrangência nacional, traz regras gerais sobre a regularização fundiária, em tese aplicáveis a ações nesse sentido promovidas por qualquer esfera da Federação e, também, por associações, cooperativas e outros legitimados para promover a regularização. Nesse quadro, potencializam-se leituras equivocadas de que as regras sobre regularização constantes nessa lei relacionem-se somente a empreendimentos a cargo do PMCMV.

Se a opção pela inserção da matéria na Lei do PMCMV já tende a enfraquecer a segunda parte da lei, na aplicação do programa habitacional essa tendência foi reforçada com o foco apenas na construção de novas unidades habitacionais. O governo federal, hoje, infelizmente relega a regularização fundiária em áreas urbanas a plano meramente subsidiário, quase nulo.

Em 2012, esses problemas na base normativa da regularização fundiária em áreas urbanas foram tornados mais complexos, com a inclusão do tema na Lei nº 12.651, a nova Lei Florestal. Inseriram-se nessa lei dispositivos relativos às ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APPs) que, na prática, descaracterizaram as diferenças entre as regularizações de interesse social, que beneficiam a população de baixa renda, e as regularizações de interesse específico. Além de confundir o aplicador da lei, as novas regras facilitam demasiadamente as

regularizações não direcionadas à baixa renda, o que não se justifica.

Acreditamos que esse emaranhado normativo não se sustenta. Temos de dar ao País uma lei específica sobre a regularização fundiária em áreas urbanas, com conteúdo claro, que tenha consistência técnica e promova justiça social. A regularização fundiária é elemento importante para que se assegure o direito social à moradia garantido pelo art. 6º da Constituição Federal. O texto aqui apresentado tem essa proposta.

Em face do evidente impacto social desta proposição legislativa, contamos, desde já, com o pleno apoio de nossos ilustres Pares para sua rápida aprovação por esta Casa de Leis.

Sala das Sessões, em 30 de março de 2017.

Deputado IRAJÁ ABREU

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....
**TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**
.....

**CAPÍTULO II
DOS DIREITOS SOCIAIS**

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. ([*Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015*](#))

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à

melhoria de sua condição social:

I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;

II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;

III - fundo de garantia do tempo de serviço;

IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender às suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;

V - piso salarial proporcional à extensão e à complexidade do trabalho;

VI - irredutibilidade do salário, salvo o disposto em convenção ou acordo coletivo;

VII - garantia de salário, nunca inferior ao mínimo, para os que percebem remuneração variável;

VIII - décimo terceiro salário com base na remuneração integral ou no valor da aposentadoria;

IX - remuneração do trabalho noturno superior à do diurno;

X - proteção do salário na forma da lei, constituindo crime sua retenção dolosa;

XI - participação nos lucros, ou resultados, desvinculada da remuneração, e, excepcionalmente, participação na gestão da empresa, conforme definido em lei;

XII - salário-família pago em razão do dependente do trabalhador de baixa renda nos termos da lei; ([*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998*](#))

XIII - duração do trabalho normal não superior a oito horas diárias e quarenta e quatro semanais, facultada a compensação de horários e a redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva de trabalho;

XIV - jornada de seis horas para o trabalho realizado em turnos ininterruptos de revezamento, salvo negociação coletiva;

XV - repouso semanal remunerado, preferencialmente aos domingos;

XVI - remuneração do serviço extraordinário superior, no mínimo, em cinquenta por cento à do normal;

XVII - gozo de férias anuais remuneradas com, pelo menos, um terço a mais do que o salário normal;

XVIII - licença à gestante, sem prejuízo do emprego e do salário, com a duração de cento e vinte dias;

XIX - licença-paternidade, nos termos fixados em lei;

XX - proteção do mercado de trabalho da mulher, mediante incentivos específicos, nos termos da lei;

XXI - aviso prévio proporcional ao tempo de serviço, sendo no mínimo de trinta dias, nos termos da lei;

XXII - redução dos riscos inerentes ao trabalho, por meio de normas de saúde, higiene e segurança;

XXIII - adicional de remuneração para as atividades penosas, insalubres ou perigosas, na forma da lei;

XXIV - aposentadoria;

XXV - assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até 5 (cinco) anos de idade em creches e pré-escolas; ([*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006*](#))

XXVI - reconhecimento das convenções e acordos coletivos de trabalho;

XXVII - proteção em face da automação, na forma da lei;

XXVIII - seguro contra acidentes de trabalho, a cargo do empregador, sem excluir a indenização a que este está obrigado, quando incorrer em dolo ou culpa;

XXIX - ação, quanto aos créditos resultantes das relações de trabalho, com prazo prescricional de cinco anos para os trabalhadores urbanos e rurais, até o limite de dois anos após a extinção do contrato de trabalho; [\(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000\)](#)

a) [\(Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000\)](#)

b) [\(Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000\)](#)

XXX - proibição de diferença de salários, de exercício de funções e de critério de admissão por motivo de sexo, idade, cor ou estado civil;

XXXI - proibição de qualquer discriminação no tocante a salário e critérios de admissão do trabalhador portador de deficiência;

XXXII - proibição de distinção entre trabalho manual, técnico e intelectual ou entre os profissionais respectivos;

XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos; [\(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998\)](#)

XXXIV - igualdade de direitos entre o trabalhador com vínculo empregatício permanente e o trabalhador avulso.

Parágrafo único. São assegurados à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VII, VIII, X, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIV, XXVI, XXX, XXXI e XXXIII e, atendidas as condições estabelecidas em lei e observada a simplificação do cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias, decorrentes da relação de trabalho e suas peculiaridades, os previstos nos incisos I, II, III, IX, XII, XXV e XXVIII, bem como a sua integração à previdência social. [\(Parágrafo único com redação dada pela Emenda Constitucional nº 72, de 2013\)](#)

TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA AGRÍCOLA E FUNDIÁRIA E DA REFORMA AGRÁRIA

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III - planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V - institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos

favorecidos;

- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; [*\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)*](#)
- u) legitimação de posse. [*\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)*](#)

VI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para

implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Seção VIII

Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX - (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou

públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

.....

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I - com mais de vinte mil habitantes;

II - integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III - onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV - integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V - inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional;

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do *caput*, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

§ 3º As cidades de que trata o *caput* deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde,

educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após sua publicação\)](#)

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I - a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II - disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III - sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: [\(“Caput” do artigo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.983, de 2/6/2014\)](#)

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de](#)

11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

- I - demarcação do novo perímetro urbano;
- II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
- III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
- IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
- V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
- VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o *caput* deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no *caput*, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Artigo acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012)

CAPÍTULO IV DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I - órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II - debates, audiências e consultas públicas;
- III - conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- V - (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

LEI Nº 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005

Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

CAPÍTULO I**DO SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL****Seção I****Objetivos, Princípios e Diretrizes**

Art. 2º Fica instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, com o objetivo de:

I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;

II - implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e

III - articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

.....

.....

LEI Nº 12.608, DE 10 DE ABRIL DE 2012

Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC; autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres; altera as Leis nºs 12.340, de 1º de dezembro de 2010, 10.257, de 10 de julho de 2001, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.239, de 4 de outubro de 1991, e 9.394, de 20 de dezembro de 1996; e dá outras providências.

o **VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, no exercício do cargo de PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC, dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC, autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres e dá outras providências.

Parágrafo único. As definições técnicas para aplicação desta Lei serão estabelecidas em ato do Poder Executivo federal.

.....

.....

LEI Nº 7.347, DE 24 DE JULHO DE 1985

Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.529, de 30/11/2011, publicada no DOU de 1/12/2011, em vigor 180 dias após a publicação)

I - ao meio-ambiente;

II - ao consumidor;

III - a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

IV - a qualquer outro interesse difuso ou coletivo. (Inciso acrescido pela Lei nº 8.078, de 11/9/1990)

V - por infração da ordem econômica; (Inciso acrescido pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994, e com nova redação dada pela Lei nº 12.529, de 30/11/2011, publicada no DOU de 1/12/2011, em vigor 180 dias após a publicação)

VI - à ordem urbanística. (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24/8/2001)

VII - à honra e à dignidade de grupos raciais, étnicos ou religiosos. (Inciso acrescido pela Lei nº 12.966, de 24/4/2014, retificado no DOU de 5/5/2014)

VIII - ao patrimônio público e social. (Inciso acrescido pela Lei nº 13.004, de 24/6/2014, publicada no DOU de 25/6/2014, em vigor após decorridos 60 dias de sua publicação oficial)

Parágrafo único. Não será cabível ação civil pública para veicular pretensões que envolvam tributos, contribuições previdenciárias, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS ou outros fundos de natureza institucional cujos beneficiários podem ser individualmente determinados. (Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24/8/2001)

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001

*Vide Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016

Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

CAPÍTULO I **DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL**

Art. 1º Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito

à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

LEI Nº 4.132, DE 10 DE SETEMBRO DE 1962

Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social, na forma do art. 147 da Constituição Federal.

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

*Vide Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO V DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO VIII DA AVERBAÇÃO E DO CANCELAMENTO

Art. 250. Far-se-á o cancelamento:

- I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
- II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;
- III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.
- IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.952, de 25/6/2009\)*](#)

Art. 251. O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

- I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;
- II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);

III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

LEI Nº 11.888, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2008

Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal, e consoante o especificado na alínea r do inciso V do *caput* do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Art. 2º As famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. ([*“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999*](#))

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO**

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)*](#)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [*\(Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)*](#)

LEI Nº 6.938, DE 31 DE AGOSTO DE 1981

Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta lei, com fundamento nos incisos VI e VII do art. 23 e no art. 235 da Constituição, estabelece a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, constitui o Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA e institui o Cadastro de Defesa Ambiental. ([*“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 8.028, de 12/4/1990*](#))

DECRETO-LEI Nº 9.760, DE 5 DE SETEMBRO DE 1946

Dispõe sobre os bens imóveis da União dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180, da Constituição,

DECRETA:

TÍTULO I
DOS BENS IMÓVEIS DA UNIÃO

CAPÍTULO II
DA IDENTIFICAÇÃO DOS BENS

Seção III-A
Da Demarcação de Terrenos para Regularização
Fundiária de Interesse Social

(Seção acrescida pela Medida Provisória nº 335, de 23/12/2006 convertida na Lei nº 11.481, de 31/5/2007)

Art. 18-A. A União poderá lavrar auto de demarcação nos seus imóveis, nos casos de regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada.

§ 1º Considera-se regularização fundiária de interesse social aquela destinada a atender a famílias com renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos.

§ 2º O auto de demarcação assinado pelo Secretário do Patrimônio da União deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretense proprietário, quando houver;

II - planta de sobreposição da área demarcada com a sua situação constante do registro de imóveis e, quando houver, transcrição ou matrícula respectiva;

III - certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

IV - certidão da Secretaria do Patrimônio da União de que a área pertence ao patrimônio da União, indicando o Registro Imobiliário Patrimonial - RIP e o responsável pelo imóvel, quando for o caso;

V - planta de demarcação da Linha Preamar Média - LPM, quando se tratar de terrenos de marinha ou acrescidos; e

VI - planta de demarcação da Linha Média das Enchentes Ordinárias - LMEO, quando se tratar de terrenos marginais de rios federais.

§ 3º As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do § 2º deste artigo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA.

§ 4º Entende-se por responsável pelo imóvel o titular de direito outorgado pela União, devidamente identificado no RIP. *(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 335, de 23/12/2006 convertida na Lei nº 11.481, de 31/5/2007)*

Art. 18-B. Prenotado e autuado o pedido de registro da demarcação no registro de imóveis, o oficial, no prazo de 30 (trinta) dias, procederá às buscas para identificação de matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada e examinará os documentos apresentados, comunicando ao apresentante, de 1 (uma) única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro. *(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 335, de 23/12/2006 convertida na Lei nº 11.481, de 31/5/2007)*

Art. 18-C. Inexistindo matrícula ou transcrição anterior e estando a documentação

em ordem, ou atendidas as exigências feitas no art. 18-B desta Lei, o oficial do registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da União e registrar o auto de demarcação. [\(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 335, de 23/12/2006 convertida na Lei nº 11.481, de 31/5/2007\)](#)

Art. 18-D. Havendo registro anterior, o oficial do registro de imóveis deve notificar pessoalmente o titular de domínio, no imóvel, no endereço que constar do registro imobiliário ou no endereço fornecido pela União, e, por meio de edital, os confrontantes, ocupantes e terceiros interessados.

§ 1º Não sendo encontrado o titular de domínio, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, que promoverá sua notificação mediante o edital referido no *caput* deste artigo.

§ 2º O edital conterá resumo do pedido de registro da demarcação, com a descrição que permita a identificação da área demarcada, e deverá ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em um jornal de grande circulação local.

§ 3º No prazo de 15 (quinze) dias, contado da última publicação, poderá ser apresentada impugnação do pedido de registro do auto de demarcação perante o registro de imóveis.

§ 4º Presumir-se-á a anuência dos notificados que deixarem de apresentar impugnação no prazo previsto no § 3º deste artigo.

§ 5º A publicação dos editais de que trata este artigo será feita pela União, que encaminhará ao oficial do registro de imóveis os exemplares dos jornais que os tenham publicado. [\(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 335, de 23/12/2006 convertida na Lei nº 11.481, de 31/5/2007\)](#)

Art. 18-E. Decorrido o prazo previsto no § 3º do art. 18-D desta Lei sem impugnação, o oficial do registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da União e registrar o auto de demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Parágrafo único. Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome da União. [\(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 335, de 23/12/2006 convertida na Lei nº 11.481, de 31/5/2007\)](#)

Art. 18-F. Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis dará ciência de seus termos à União.

§ 1º Não havendo acordo entre impugnante e a União, a questão deve ser encaminhada ao juízo competente, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§ 2º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao registro de imóveis para que o oficial proceda na forma do art. 18-E desta Lei.

§ 3º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao registro de imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao poder público.

§ 4º A prenotação do requerimento de registro da demarcação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo juiz ou até seu cancelamento a requerimento da União, não se aplicando às regularizações previstas nesta Seção o cancelamento por decurso de prazo. [\(Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 335, de 23/12/2006 convertida na Lei nº 11.481, de 31/5/2007\)](#)

Seção IV **Da Discriminação de Terras da União**

Subseção I **Disposições preliminares**

Art. 19. Incumbe ao S. P. U. promover, em nome da Fazenda Nacional, a discriminação administrativa das terras na faixa de fronteira e nos Territórios Federais, bem como de outras terras do domínio da União, a fim de escreve-las, medi-las e extremá-las do domínio particular.

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

*Vide Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; ou
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

III - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

IV - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de

reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;

VII - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; [\(Alínea com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

VIII - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII;

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea a do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 48. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

V - concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 49. Observado o disposto nesta Lei e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Município poderá dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território.

Parágrafo único. A ausência da regulamentação prevista no *caput* não obsta a implementação da regularização fundiária.

Art. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e também por:

I - seus beneficiários, individual ou coletivamente; e

II - cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no *caput* poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro. ([Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010](#)) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos:

I - as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;

II - as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III - as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e ([Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

V - as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º O projeto de que trata o *caput* não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o *caput*, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 53. A regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação pelo Município do projeto de que trata o art. 51.

§ 1º A aprovação municipal prevista no *caput* corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 54. O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá considerar

as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 1º O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1º e 2º deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\) e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 55. Na regularização fundiária de interesse social, caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50.

Parágrafo único. A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 56. O poder público responsável pela regularização fundiária de interesse social poderá lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto: [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§ 4º No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações: [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; [\(Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou [\(Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - domínio público. [\(Inciso acrescido e pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 57. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

I - resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;

II - publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e

III - determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada

nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 5º (Revogado Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O poder público poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Art. 58. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§ 1º Após o registro do parcelamento de que trata o *caput*, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

§ 2º O título de que trata o § 1º será concedido preferencialmente em nome da mulher e registrado na matrícula do imóvel.

§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia. (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que: (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente. (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - (Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no *caput*, o adquirente deverá apresentar:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. ([Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Seção III **Da Regularização Fundiária de Interesse Específico**

Art. 61. A regularização fundiária de interesse específico depende da análise e da aprovação do projeto de que trata o art. 51 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

§ 1º O projeto de que trata o *caput* deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais disposições previstas na legislação ambiental.

§ 2º A autoridade licenciadora poderá exigir contrapartida e compensações urbanísticas e ambientais, na forma da legislação vigente.

Art. 62. A autoridade licenciadora deverá definir, nas licenças urbanística e ambiental da regularização fundiária de interesse específico, as responsabilidades relativas à implantação:

- I - do sistema viário;
- II - da infraestrutura básica;
- III - dos equipamentos comunitários definidos no projeto de regularização fundiária; e
- IV - das medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no *caput* poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise de, pelo menos, 2 (dois) aspectos:

I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma do inciso IV do *caput* deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

Art. 63. (VETADO)

Seção IV **Do Registro da Regularização Fundiária**

Art. 64. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor e observadas as disposições previstas neste Capítulo.

Art. 65. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária

de interesse social deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II - projeto de regularização fundiária aprovado;
- III - instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e
- IV - no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 50, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. ([Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 66. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária deverá importar:

I - na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver;

II - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária.

Art. 67. As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das restrições administrativas convencionais ou legais.

Art. 68. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

Seção V Disposições Gerais

Art. 69. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas dispostas neste Capítulo para os Estados e Municípios.

Art. 70. ([Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 71. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º A regularização prevista no *caput* pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no *caput*, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

Art. 71-A. O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o *caput*, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do *caput* deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. ([Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de](#)

[16/6/2011\)](#)

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72. Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012

Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166- 67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Seção II

Das Áreas Consolidadas em Áreas de Preservação Permanente

Art. 64. Na regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais inseridos em área urbana de ocupação consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei específica de Regularização Fundiária Urbana. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016\)](#)

§ 1º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

§ 2º O estudo técnico mencionado no § 1º deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II - especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela

regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

Art. 65. Na regularização fundiária de interesse específico dos núcleos urbanos informais inseridos em área urbana consolidada e que ocupem Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. (*“Caput” do artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016*)

§ 1º O processo de regularização ambiental, para fins de prévia autorização pelo órgão ambiental competente, deverá ser instruído com os seguintes elementos:

I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º Para fins da regularização ambiental prevista no *caput*, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

Seção III

Das Áreas Consolidadas em Áreas de Reserva Legal

Art. 66. O proprietário ou possuidor de imóvel rural que detinha, em 22 de julho de 2008, área de Reserva Legal em extensão inferior ao estabelecido no art. 12, poderá regularizar sua situação, independentemente da adesão ao PRA, adotando as seguintes alternativas, isolada ou conjuntamente:

I - recompor a Reserva Legal;

II - permitir a regeneração natural da vegetação na área de Reserva Legal;

III - compensar a Reserva Legal.

§ 1º A obrigação prevista no *caput* tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

§ 2º A recomposição de que trata o inciso I do *caput* deverá atender os critérios estipulados pelo órgão competente do Sisnama e ser concluída em até 20 (vinte) anos,

abrangendo, a cada 2 (dois) anos, no mínimo 1/10 (um décimo) da área total necessária à sua complementação.

§ 3º A recomposição de que trata o inciso I do caput poderá ser realizada mediante o plantio intercalado de espécies nativas com exóticas ou frutíferas, em sistema agroflorestal, observados os seguintes parâmetros: “Caput” de parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.727, de 17/10/2012)

I - o plantio de espécies exóticas deverá ser combinado com as espécies nativas de ocorrência regional;

II - a área recomposta com espécies exóticas não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área total a ser recuperada.

§ 4º Os proprietários ou possuidores do imóvel que optarem por recompor a Reserva Legal na forma dos §§ 2º e 3º terão direito à sua exploração econômica, nos termos desta Lei.

§ 5º A compensação de que trata o inciso III do caput deverá ser precedida pela inscrição da propriedade no CAR e poderá ser feita mediante:

I - aquisição de Cota de Reserva Ambiental - CRA;

II - arrendamento de área sob regime de servidão ambiental ou Reserva Legal;

III - doação ao poder público de área localizada no interior de Unidade de Conservação de domínio público pendente de regularização fundiária;

IV - cadastramento de outra área equivalente e excedente à Reserva Legal, em imóvel de mesma titularidade ou adquirida em imóvel de terceiro, com vegetação nativa estabelecida, em regeneração ou recomposição, desde que localizada no mesmo bioma.

§ 6º As áreas a serem utilizadas para compensação na forma do § 5º deverão:

I - ser equivalentes em extensão à área da Reserva Legal a ser compensada;

II - estar localizadas no mesmo bioma da área de Reserva Legal a ser compensada;

III - se fora do Estado, estar localizadas em áreas identificadas como prioritárias pela União ou pelos Estados.

§ 7º A definição de áreas prioritárias de que trata o § 6º buscará favorecer, entre outros, a recuperação de bacias hidrográficas excessivamente desmatadas, a criação de corredores ecológicos, a conservação de grandes áreas protegidas e a conservação ou recuperação de ecossistemas ou espécies ameaçados.

§ 8º Quando se tratar de imóveis públicos, a compensação de que trata o inciso III do caput poderá ser feita mediante concessão de direito real de uso ou doação, por parte da pessoa jurídica de direito público proprietária de imóvel rural que não detém Reserva Legal em extensão suficiente, ao órgão público responsável pela Unidade de Conservação de área localizada no interior de Unidade de Conservação de domínio público, a ser criada ou pendente de regularização fundiária.

§ 9º As medidas de compensação previstas neste artigo não poderão ser utilizadas como forma de viabilizar a conversão de novas áreas para uso alternativo do solo.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

.....
Art. 63. A Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 171-A. Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.

§ 1º A requerimento do interessado, o oficial do cartório do registro de imóveis da circunscrição a que se refere o caput abrirá a matrícula da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula ou da transcrição do imóvel, caso exista.

§ 2º Após a abertura de matrícula de que trata o § 1º, o oficial do cartório do registro de imóveis deverá comunicar o oficial de registro de imóveis da circunscrição de origem da via férrea para averbação do destaque e controle de disponibilidade, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior.” (NR)

“Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantados, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

.....
IV - planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

.....
§ 6º Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

§ 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas a ele transferidas em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

§ 8º O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular.” (NR)

“Art. 195-B. A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A, inclusive para as terras devolutas, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial. § 1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto nos § 5º e § 6º do art. 195-A.

.....
§ 3º O procedimento de que trata este artigo poderá ser adotado pela União para o registro de imóveis rurais de sua propriedade, observado o disposto nos § 3º a § 7º do art. 176.

§ 4º Para a abertura de matrícula em nome da União com base neste artigo, a comprovação de que trata o inciso II do caput do art. 195-A será realizada, no

que couber, mediante o procedimento de notificação previsto nos arts. 12-A e 12-B do Decreto-Lei nº9.760, de 5 de setembro de 1946, com ressalva quanto ao prazo para apresentação de eventuais impugnações, que será de quinze dias, na hipótese de notificação pessoal, e de trinta dias, na hipótese de notificação por edital.” (NR)

“Art. 213.

.....
I -

.....
d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais ou de área, instruída com planta e memorial descritivo que demonstre o formato da área, assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no Conselho competente, dispensada a anuência de confrontantes; e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro, instruído com planta e memorial descritivo demonstrando o formato da área, assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho, dispensada a anuência de confrontantes;

.....” (NR)

“Art. 221.

.....
§ 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos do caput quando se tratar de ato único de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica.” (NR)

“Art. 250.

.....
Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso III do caput, nos casos de aforamento concedido pela União, considera-se documento hábil a certidão da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.” (NR)

Art. 64. A Lei nº 9.636, de 1998, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....
Art. 66. A Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbana, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.
.....” (NR)

“Art. 2º Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem

oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

.....” (NR)

“Art. 9º É facultado ao Poder Público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área características e finalidade urbana para fins comerciais.

.....” (NR)

Art. 67. O disposto neste Título será regulamentado, no que couber, em ato do Poder Executivo federal.

.....
Art. 73. Ficam revogados:

I - os art. 288-A a art. 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II - o parágrafo único do art. 19 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993;

III - os art. 14 e art. 15 da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993;

IV - os art. 27 e art. 28 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998;

V - os seguintes dispositivos da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009:

a) o § 2º do art. 5º;

b) o parágrafo único do art. 18; e

c) o § 3º do art. 23;

VI - o Capítulo III da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; e

VII - o parágrafo único do art. 17 da Lei nº 12.512, de 14 de outubro de 2011.

§ 1º Os processos de regularização fundiária iniciados até a data de publicação desta Medida Provisória poderão ser regidos, a critério do ente público responsável por sua aprovação, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 1973.

§ 2º Os processos de regularização fundiária iniciados até a data de publicação desta Medida Provisória poderão ser regidos, a critério do ente público responsável por sua aprovação, pelos arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 3º As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Medida Provisória poderão ser aplicados nas regularizações fundiárias urbanas em andamento, situadas total ou parcialmente em unidade de uso sustentável, em área de preservação permanente e no entorno dos reservatórios de água artificiais, observadas, neste último caso, as normas previstas no art. 4º, caput, inciso III e § 1º, da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 4º As legitimações de posse já registradas na forma da Lei nº 11.977, de 2009, prosseguirão sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.

Art. 74. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 22 de dezembro de 2016; 195º da Independência e 128º da República.

MICHEL TEMER

Dyogo Henrique de Oliveira

Bruno Cavalcanti de Araújo

Eliseu Padilha

PROJETO DE LEI N.º 7.963, DE 2017

(Do Sr. Marcelo Álvaro Antônio)

Altera o a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-6497/2016.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O Art. 17 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 passa a vigorar acrescida do seguinte parágrafo:

"Art.17....."

Parágrafo único: O disposto no caput não se aplica aos Municípios, que são livres para destinar estas áreas conforme o melhor interesse público."

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala das Sessões, em 28 de junho de 2017.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei de parcelamento do solo urbano Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 estabelece em seu art. 17 a vedação ao loteador em dar destinação diversa as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos conforme se verifica:

"Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

Conforme se extrai do texto do diploma legal, a vedação pretendida pelo legislador se impunha frente ao loteador, para que este não burlasse as destinações dos memoriais do parcelamento.

Porém, a jurisprudência pátria tem sido aplicada no sentido de impor a mencionada vedação de forma ampla ao ente municipal, que, por esta razão não conseguem desafetar estas áreas para que as mesmas possam ter uma destinação mais congruente com o interesse público, e que de fato atenda o interesse local pretendido.

Não pode o ente público permanecer imobilizado, visto que o interesse público deve prevalecer e considerar a resolução das situações concretas,

de forma que são necessárias mobilidade e rapidez para a destinação destas terras, principalmente no que tange ao ente municipal que lida diretamente com a população.

Tal legislação, ainda, por estar ambígua, causa diferentes entendimentos ao longo do Brasil, o que não cria uma segurança jurídica para os entes da federação. Há lugares no Brasil onde são aceitos a desafetação para o melhor interesse público e há lugares que não.

Não pode permanecer esta incongruência por todo Brasil, com regras distintas para entes que estão na mesma condição, sendo que criar a mencionada exceção que se busca com o presente projeto de lei certamente fortalecerá a segurança jurídica em nosso país.

Este projeto de lei visa garantir a segurança jurídica dos municípios que, passarão a poder dar a correta destinação a essas áreas conforme a necessidade do interesse público, sem mais as longas demoras dos embates judiciais que terminam por criar obstáculos intransponíveis a efetivação do direito coletivo.

O presente projeto visa pacificar o entendimento jurisprudencial, criando norma cogente a todos, visto que todas as negações judiciais verificadas são calçadas em uma interpretação extensiva do Art. 17 da Lei de parcelamento do solo urbano que do ponto de vista do legislador, somente pretendia vedar ao loteador a destinação diversa destas áreas e não engessar o ente público, sobre áreas que não estão sendo utilizadas e que poderiam facilmente ser alocadas em outras finalidades mais efetivas aos municípios.

Muitas destas áreas institucionais ficam vazias e sem utilização, devido à prioridade do interesse público estar na utilização e desenvolvimento de outras áreas que possuem mais necessidade. O interesse público prioriza algumas coisas sobre outras, sempre considerando o melhor para o todo. Muitas vezes a necessidade do município é adquirir terras para construir hospitais ou escolas, porém o município somente possui terras em locais que não necessitam mais dessas estruturas, o que acaba engessando a administração, que não pode se desfazer destas terras para adquiri-las em locais mais apropriados e que realmente necessitam de infraestrutura, sendo tal regra uma incongruência que merece a revisão quanto ao ente municipal dada a sua atuação direta com a população.

Pelo exposto, e certo de que os nobres pares reconhecerão o entrave referente ao parcelamento do solo urbano nas cidades, razão pela qual, peço a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 28 de junho de 2017.

MARCELO ÁLVARO ANTÔNIO
Deputado Federal

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o **CONGRESSO NACIONAL** decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

.....
CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO
.....

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; [Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; [Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#)

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º Os períodos referidos nos incisos III, alínea *b*, e IV, alíneas *a*, *b* e *d*, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que

promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999*)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999*)

.....
Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 8.999, DE 2017

(Da Comissão de Legislação Participativa)

Sugestão nº 153/2014

Dispõe sobre o registro de reconhecimento de posse e de ocupação urbanas no Registro de Títulos e Documentos, e dá outras providências.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-7013/2010. EM RAZÃO DESSA APENSAÇÃO A MATÉRIA PASSARÁ A TRAMITAR SOB O REGIME DE PRIORIDADE.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei tem como objetivo prever o registro de reconhecimento de posse de áreas privadas ou de ocupação de áreas públicas, em perímetro urbano, junto ao Registro de Títulos e Documentos, na forma e para os fins que especifica.

Art. 2º Os registros de que trata esta Lei constituem o ocupante de imóvel público urbano, com fim de moradia habitual, no direito de preempção na aquisição

do respectivo bem, por compra ou doação, realizada no âmbito de programas governamentais de moradia; e o possuidor de imóvel particular no direito de conversão da sua posse em propriedade, após decorridos 5 (cinco) anos do registro da posse, quando se tratar de posse mansa, pacífica e não clandestina.

§1º Para efeito de exercício do direito de preempção de que trata o *caput*, o ocupante da área pública deverá apresentar ao Poder Público o registro da ocupação do imóvel, junto ao Registro de Títulos e Documentos.

§2º Para a realização do registro de que trata o §1º, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado declaração de associação local de moradores que ateste ser a destinação da ocupação a moradia habitual do ocupante, acompanhada de croqui de localização do imóvel e da planta baixa simplificada da residência do interessado.

§3º Para a realização do registro de reconhecimento de posse, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado croqui de localização do imóvel, planta baixa simplificada da residência e declaração emitida pelo Poder Público ou por associação local de moradores, da qual conste a destinação do bem à moradia habitual do possuidor, o tempo da posse, e, se for o caso, a sua respectiva cadeia sucessória.

§4º O registro de reconhecimento de posse de imóvel particular urbano constitui início de prova de prescrição aquisitiva, e deverá ser feito quando da transferência *inter vivos* ou *causa mortis* da posse do imóvel.

§5º Os registros de reconhecimento de posse e de ocupação urbanas no Registro de Títulos e Documentos não substitui os previstos perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 3º Os registros de que trata esta Lei serão realizados gratuitamente, quando for requerido pela Defensoria Pública.

Art. 4º O art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes dispositivos:

“Art. 129.

10º) declaração de posse não clandestina, mansa e pacífica, de imóvel particular, emitida pelo poder Público ou por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do possuidor;

11º) declaração de ocupação de bem público urbano, emitida por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do ocupante.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

Sala de Sessões, em 1º de novembro de 2017.

Deputada **FLÁVIA MORAIS**
Presidente

SUGESTÃO N.º 153, DE 2014

(Do Instituto Novo Brasil pelo Carimbo Solidário)

Sugere Projeto de Lei que dispõe sobre o registro de legitimação de posse e de ocupação urbanas no Registro de Títulos e Documentos, e dá outras providências.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

PARECER VENCEDOR

I - RELATÓRIO

O Instituto Novo Brasil pelo Carimbo Solidário, com sede na cidade do Rio de Janeiro, encaminhou no dia 11 de novembro de 2014, a esta Comissão sugestão de projeto de lei que tem por objetivo permitir o registro de posse de áreas privadas ou de ocupação de áreas públicas, em perímetro urbano, no Registro de Títulos e Documentos, na forma e para os fins que especifica.

Para tanto, o autor da sugestão apresenta minuta de proposta legislativa dispondo que o ocupante de imóvel público urbano, com o fim de moradia habitual, tem o direito de preempção na aquisição do referido bem, por compra ou doação realizada em programa governamental de moradia e o possuidor de imóvel particular o direito da conversão em propriedade, após 5 anos do registro da posse, se esta for mansa e pacífica, comprovada por declaração de associação local de moradores e registro da ocupação do imóvel, junto ao Registro de Títulos e Documentos.

Em 31/03/2015, foi designado como Relator, o nobre Deputado Celso Jacob do PMDB-RJ, que apresentou, em maio daquele mesmo ano, o seu parecer pela rejeição da Sugestão nº 153, de 2014, discutido no último dia 15 de agosto, por este Colegiado, momento em que a citada Sugestão foi retirada de pauta, a pedido do Relator, como consta da tramitação da matéria.

Em 10/10/2017, o parecer do Deputado Celso Jacob foi rejeitado e, por conseguinte, fui designado Relator do Parecer Vencedor.

É o relatório.

II - VOTO

Conforme determina o § 1º do art. 254 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, com a redação dada pela Resolução nº 21, de 2001, cumpre a esta Comissão de Legislação Participativa apreciar e se pronunciar acerca das sugestões de iniciativa legislativa oriundas de Entidades Científicas e Culturais, bem assim Associações e Órgãos de Classe, Sindicatos e Entidades Organizadas da Sociedade Civil.

É o caso. A presente Sugestão foi devidamente encaminhada ao descortino desta Casa, atendendo os aspectos formais, tendo sua regularidade sido atestada pelo Secretário desta Comissão, nos termos do art. 2º do Regulamento Interno e do “Cadastro da Entidade” constante dos autos.

O tema encontra-se compreendido na competência privativa da União para

legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa e adequada à elaboração de lei ordinária, como registrada pelo Relator da matéria, em seu Voto.

Contudo, a conclusão do voto do Deputado Celso Jacob acima mencionado, quanto ao mérito, foi no sentido de que esta não merecia prosperar, visto que, nos termos da Lei nº 6.015/72, os registros e averbações referentes à situação do imóvel devem ser efetuados no Registro de Imóveis.

Pedimos vênia para discordar.

Na nossa compreensão a proposta sugerida tem um objetivo muito maior, qual seja: Levar cidadania àqueles que mais precisam. Dar segurança jurídica, mesmo que precária, para aqueles que têm o seu habitar, geralmente em favelas, sem nenhum registro e não alterar a forma de averbação de um imóvel ou a competência de quem o faz.

A Sugestão pretende criar um mecanismo envolvendo o Registro de Títulos e Documentos, com vista a dar fé pública as informações registradas, a Defensoria Pública e as comunidades, mormente as associações de moradores, sem retirar ou alterar a competência do Cartório de Registro de Imóveis, fixada na “**Lei das Serventias**”, **Lei nº 8.935, de 1994**, que regulamentou o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro e na Lei nº 6.015/72, “Lei dos Registros Públicos”.

Para dar efetividade ao proposto, a Sugestão em análise, indica uma alteração no art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, pois diversos são os casos em que o possuidor ou ocupante de imóvel onde mantém moradia não pode efetivamente demonstrar a sua posse ou ocupação, a fim de desfrutar da condição de candidato do direito de preempção em face do governo local, razão pela qual cremos que a aprovação desta proposta poderá ser um fomento para a otimização de programas de inclusão social.

Dessa forma, entendemos que esta proposta reúne condições de prosseguir, desde que realizados aperfeiçoamentos técnicos como determina o art. 6º do Regulamento Interno da CLP, que tem a seguinte redação:

“Art. 6º Caberá à Comissão promover e observar, quando couber, a adequação formal da sugestão para assegurar-lhe as mínimas condições de redação e técnica que a habilitem a tramitar”.

Assim, diante do exposto, somos **pela aprovação da Sugestão** de nº 153, de 2014, nos termos do substitutivo em anexo, que ofereço ao descortino dos meus pares.

Sala da Comissão, em 10 de outubro de 2017.

Deputado **Subtenente Gonzaga (PDT-MG)**

Relator

SUBSTITUTIVO

PROJETO DE LEI Nº _____, de 2017.

Dispõe sobre o registro de reconhecimento de posse e de ocupação urbanas no Registro de Títulos e Documentos, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei tem como objetivo prever o registro de reconhecimento de posse de áreas privadas ou de ocupação de áreas públicas, em perímetro urbano, junto ao Registro de Títulos e Documentos, na forma e para os fins que especifica.

Art. 2º Os registros de que trata esta Lei constituem o ocupante de imóvel público urbano, com fim de moradia habitual, no direito de preempção na aquisição do respectivo bem, por compra ou doação, realizada no âmbito de programas governamentais de moradia; e o possuidor de imóvel particular no direito de conversão da sua posse em propriedade, após decorridos 5 (cinco) anos do registro da posse, quando se tratar de posse mansa, pacífica e não clandestina.

§1º Para efeito de exercício do direito de preempção de que trata o *caput*, o ocupante da área pública deverá apresentar ao Poder Público o registro da ocupação do imóvel, junto ao Registro de Títulos e Documentos.

§2º Para a realização do registro de que trata o §1º, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado declaração de associação local de moradores que ateste ser a destinação da ocupação a moradia habitual do ocupante, acompanhada de croqui de localização do imóvel e da planta baixa simplificada da residência do interessado.

§3º Para a realização do registro de reconhecimento de posse, o Registro de Títulos e Documentos exigirá do interessado croqui de localização do imóvel, planta baixa simplificada da residência e declaração emitida pelo Poder Público ou por associação local de moradores, da qual conste a destinação do bem à moradia habitual do possuidor, o tempo da posse, e, se for o caso, a sua respectiva cadeia sucessória.

§4º O registro de reconhecimento de posse de imóvel particular urbano constitui início de prova de prescrição aquisitiva, e deverá ser feito quando da transferência *inter vivos* ou *causa mortis* da posse do imóvel.

§5º Os registros de reconhecimento de posse e de ocupação urbanas no Registro de Títulos e Documentos não substitui os previstos perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 3º Os registros de que trata esta Lei serão realizados gratuitamente, quando for requerido pela Defensoria Pública.

Art. 4º O art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes dispositivos:

“Art. 129.

10º) declaração de posse não clandestina, mansa e pacífica, de imóvel particular, emitida pelo poder Público ou por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do possuidor;

11º) declaração de ocupação de bem público urbano, emitida por associação local de moradores, da qual conste a moradia habitual do ocupante.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

Brasília, 10 de outubro de 2017.

Deputado Subtenente Gonzaga (PDT/MG)
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Legislação Participativa, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, contra o voto do Deputado Celso Jacob, a Sugestão nº 153/2014, nos termos do Parecer Vencedor do Relator, Deputado Subtenente Gonzaga, que concluiu pela apresentação de projeto de lei.

O Parecer do Deputado Celso Jacob passou a constituir Voto em Separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Flávia Moraes - Presidente, Chico Lopes e Ronaldo Lessa - Vice-Presidentes, Celso Jacob, Félix Mendonça Júnior, Janete Capiberibe, Leonardo Monteiro, Lincoln Portela, Luiza Erundina, Subtenente Gonzaga, Zé Augusto Nalin, Carlos Henrique Gaguim, Erika Kokay, Luiz Couto e Nelson Marquezelli.

Sala da Comissão, em 10 de outubro de 2017.

Deputada FLÁVIA MORAIS
Presidente

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO CELSO JACOB

I – RELATÓRIO

A iniciativa do Instituto Novo Brasil pelo Carimbo Solidário tem por objetivo sugerir a esta Comissão de Legislação Participativa a apresentação de projeto de lei que prevê o registro de posse de áreas privadas ou de ocupação de áreas públicas, em perímetro urbano, no Registro de Títulos e Documentos.

Para tanto, o autor da sugestão apresenta minuta de projeto de lei dispondo que o ocupante de imóvel público urbano tem o direito de preempção na aquisição do referido bem, por compra ou doação realizada em programa governamental de moradia, bem como o possuidor de imóvel particular tem o direito da conversão em propriedade após 5 anos do registro da posse se esta

for mansa e pacífica.

Dispõe, para tanto, então, que esses registros de legitimação e posse deverão ser efetuados no Registro de Títulos e Documentos.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Conforme determina o art. 254 do Regimento Interno, com a redação dada pela Resolução nº 21, de 2001, cumpre que esta Comissão de Legislação Participativa aprecie e se pronuncie acerca da Sugestão em epígrafe.

Preliminarmente, constata-se que a sugestão foi devidamente apresentada no que diz respeito aos aspectos formais, tendo sua regularidade sido atestada pelo Secretário desta Comissão, nos termos do art. 2º do Regulamento Interno e do “Cadastro da Entidade” constante dos autos.

O tema encontra-se compreendido na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa e adequada a elaboração de lei ordinária.

Quanto ao mérito, julgamos que a proposição não deve prosperar.

A proposta prevê o registro de posse de áreas privadas ou de ocupação de áreas públicas, em perímetro urbano, no Registro de Títulos e Documentos e que tal registro passaria a ter o condão de dar ao ocupante de imóvel público urbano o direito de preempção na aquisição da referida área, bem como de garantir a conversão da posse em propriedade, no caso de imóvel particular.

Tal sugestão revela-se desprovida de viabilidade jurídica, visto que, nos termos da Lei nº 6.015/72, os registros e averbações referentes à situação do imóvel devem ser efetuados no Registro de Imóveis, não sendo cabível que o mero registro unilateral no Registro de Títulos e Documentos passe a gerar as presunções previstas na sugestão.

Dessa forma, entendemos que esta proposta não reúne condições de prosseguir. Portanto, diante do exposto, somos pela rejeição da Sugestão de nº 153, de 2014.

Sala da Comissão, em 14 de maio de 2015.

Deputado Celso Jacob
Relator

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO IV

DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

- 1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do art. 167, I, nº 3;
- 2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;
- 3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;
- 4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;
- 5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;
- 6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;
- 7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;
- 8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.
- 9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.

Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

§ 1º [\(VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015\)](#)

§ 2º [\(VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015\)](#)

PROJETO DE LEI N.º 9.366, DE 2017

(Do Sr. Antonio Carlos Mendes Thame)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para exigir a utilização de lâmpadas LED na iluminação pública dos novos parcelamentos urbanos.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-6313/2013.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte § 5º-A:

“Art. 2º

§ 5º-A Na iluminação pública dos novos parcelamentos urbanos

deverão ser utilizados, exclusivamente, lâmpadas do tipo Diodo Emissor de Luz (LED).

..... (NR)”

Art. 2º Esta lei entra em vigor 180 dias após a data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

As modernas lâmpadas LED são mais eficientes que as tecnologias tradicionais, consumindo menos energia para se obter um mesmo fluxo luminoso. Além disso, são mais robustas e duradouras, exigindo menores despesas com manutenção e reposição. São, portanto, mais econômicas, ideais para aplicação em sistemas de iluminação pública.

Assim, acreditamos ser importante exigir que, nos novos parcelamentos urbanos, a iluminação pública seja provida, exclusivamente, por meio de lâmpadas LED.

Dessa forma, contribuiremos para evitar um crescimento exacerbado da demanda de energia elétrica e uma deterioração da segurança do suprimento. Serão evitados também investimentos na expansão dos sistemas de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, assim como os impactos ambientais a eles associados.

Ademais, o consumo mais baixo permitirá menor acionamento das usinas termelétricas de nosso parque gerador, contribuindo para que o Brasil atinja as metas de redução de emissões assumidas perante a comunidade internacional.

Além disso, com a expansão do mercado de lâmpadas LED para iluminação pública, certamente serão obtidos expressivos ganhos de escala no segmento, que permitirão a aceleração do ritmo de redução do custo dessa tecnologia.

A medida proposta será também fundamental para aliviar as finanças dos municípios, pois são as prefeituras que, posteriormente à consolidação dos loteamentos, assumem os custos com energia elétrica e manutenção dos sistemas de iluminação pública, pois esse é um serviço público de competência municipal, de acordo com o artigo 30 de nossa Constituição.

Por conseguinte, em virtude de todos os expressivos benefícios mencionados, pedimos o apoio dos nobres pares para a rápida aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em 14 de dezembro de 2017.

Deputado Antonio Carlos Mendes Thame

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....
**TÍTULO III
DA ORGANIZAÇÃO DO ESTADO**
.....

**CAPÍTULO IV
DOS MUNICÍPIOS**
.....

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;
- IV - criar, organizar e suprimir Distritos, observada a legislação estadual;
- V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;
- VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental; [*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006*](#)
- VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;
- VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
- IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Art. 31. A fiscalização do Município será exercida pelo Poder Legislativo municipal, mediante controle externo, e pelos sistemas de controle interno do Poder Executivo municipal, na forma da lei.

§ 1º O controle externo da Câmara Municipal será exercido com o auxílio dos Tribunais de Contas dos Estados ou do Município ou dos Conselhos ou Tribunais de Contas dos Municípios, onde houver.

§ 2º O parecer prévio, emitido pelo órgão competente, sobre as contas que o Prefeito deve anualmente prestar, só deixará de prevalecer por decisão de dois terços dos membros da Câmara Municipal.

§ 3º As contas dos Municípios ficarão, durante sessenta dias, anualmente, à disposição de qualquer contribuinte, para exame e apreciação, o qual poderá questionar-lhes a legitimidade, nos termos da lei.

§ 4º É vedada a criação de tribunais, Conselhos ou órgãos de contas municipais.

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [*\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)*](#)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [*\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

.....

PROJETO DE LEI N.º 1.435, DE 2019

(Do Sr. Frei Anastacio Ribeiro)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que "regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências" (Estatuto da Cidade), no que diz respeito à arborização urbana.

DESPACHO:
 APENSE-SE À(AO) PL-4511/2012.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 42 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso IV:

“Art. 42.....

.....
 IV – o Plano de Arborização Urbana.”

Art. 2º Acrescente-se à Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o seguinte art. 42-A:

“Art. 42-A. O Plano de Arborização Urbana deve estabelecer normas sobre o plantio e a conservação de árvores nos logradouros públicos da cidade e deve abranger, pelo menos:

I – as áreas públicas a serem objeto de plantio e conservação de árvores;

II – as espécies a serem utilizadas, respeitando-se o limite mínimo de 80% do total de árvores plantadas oriundas dos ecossistemas nativos da região;

III – as normas relativas a espaçamento e porte das árvores, considerando-se as condições ambientais, de acesso, circulação e

segurança dos logradouros a serem arborizados, e

IV – as normas relativas à poda das árvores.”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

A arborização urbana e as áreas verdes urbanas, na forma de praças e parques, desempenham um papel fundamental na qualidade de vida urbana. As árvores e as áreas verdes fornecem serviços ambientais essenciais, no controle da poluição atmosférica e hídrica, no controle de inundações (na medida em que favorecem a permeabilidade e a infiltração das águas pluviais), no controle da erosão e do assoreamento dos corpos d'água que compõem o tecido urbano (como córregos, rios e lagos), na redução da temperatura ambiente (amenizando o calor gerado pela concentração de edificações nas grandes cidades, fenômeno conhecido como “ilha de calor”), dentre outros benefícios.

A arborização e as áreas verdes, na medida em que melhoram a estética das cidades e oferecem espaços para a recreação e o lazer, contribuem de forma decisiva para reduzir o nível de estresse da população, o desenvolvimento físico e mental das crianças e a saúde da população em geral, a integração social, o desenvolvimento de atividades culturais e até para a redução da criminalidade, como tem demonstrado vários estudos.

Apesar de todos esses benefícios evidentes, a arborização e a implantação de áreas verdes têm sido rotineiramente desconsideradas pelas administrações das cidades brasileiras em geral. É fundamental elevar o grau de prioridade atribuído ao tema no planejamento urbano, a cargo do Poder Público municipal.

Conforme determina a Constituição Federal, art. 182, “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes”. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) preceitua que, para alcançar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, a política urbana deve pautar-se por diretrizes que visem, entre outros aspectos, o controle da degradação ambiental e a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico (art. 2º, VI, g e XII).

A Carta Magna (art. 182, § 1º) determina que o plano diretor é o

instrumento básico da política de desenvolvimento urbano. O Estatuto da Cidade regulamenta a elaboração do plano diretor, mas não faz qualquer menção à arborização urbana. É oportuno lembrar que se, de um lado, a arborização produz uma série de benefícios para a população, de outro o plantio desordenado pode causar muitos problemas. Daí a necessidade de que o plano diretor inclua um Plano de Arborização Urbana que, ao mesmo tempo em que assegure a expansão das áreas verdes, evite o plantio de espécies inadequadas que conflitem com a infraestrutura urbana. É particularmente importante também assegurar que se use na arborização espécies predominantemente nativas da região onde está localizada a cidade, por razões ecológicas e culturais. O plantio de espécies nativas favorece a adaptação das árvores ao ambiente local, beneficia a fauna nativa e contribui para que a população conheça e valorize a flora autóctone.

Pelas razões expostas, conto com o apoio dos nobres Pares nesta Casa para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 11 de março de 2019.

FREI ANASTACIO RIBEIRO
Deputado Federal PT/PB

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....

TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das

funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres. [\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas

ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.836, de 2/7/2013\)*](#)

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.116, de 20/4/2015\)*](#)

XIX - garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.699, de 2/8/2018\)*](#)

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I - legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II - legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após sua publicação\)*](#)

IV - instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após sua publicação\)*](#)

V - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I - a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II - disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III - sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: [*\(“Caput” do artigo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)*](#)

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a

diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.983, de 2/6/2014\)](#)

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 547, de 11/10/2011, com redação dada pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e

benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o *caput* deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no *caput*, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.608, de 10/4/2012\)](#)

CAPÍTULO IV DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I - órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V - (VETADO)

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 3.323, DE 2019 (Do Sr. Pedro Westphalen)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências", para permitir a redução da largura da faixa não-edificável ao longo das faixas de domínio público de rodovias e ferrovias.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-5730/2013.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências", para permitir a redução da largura da faixa não-edificável ao longo das faixas de domínio público de rodovias e ferrovias.

Art. 2º O inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º

.....

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo nas travessias urbanas, onde será definida pela autoridade de trânsito sobre a via;

.....” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

De acordo com a Lei nº 6.766/79, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de quinze metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Ocorre que, em muitos casos, principalmente nas áreas urbanas mais adensadas, a largura de quinze metros se mostra absolutamente excessiva ao longo das ferrovias e rodovias, em razão do perfil das atividades desenvolvidas nas áreas lindeiras e da necessidade de se garantir a viabilidade econômica das regiões que crescem ao longo dessas vias. Por isso, em várias cidades que se desenvolveram no curso de ferrovias e rodovias, as faixas não-edificáveis têm representado sério entrave para o desenvolvimento econômico.

Por essa razão, estamos apresentando este projeto, no sentido de permitir a redução da largura da faixa não-edificável das rodovias no perímetro urbano. A regra geral, portanto, poderá ser flexibilizada pela autoridade de trânsito sobre a via, visando utilização do espaço para outras atividades consideradas importantes para o bem-estar da comunidade, bem como para regularizar situações de ocupação consolidadas ao longo do tempo.

Por fim, cabe enfatizar da importância da proposição para milhares de brasileiros que constituíram suas vidas na dependência econômica das rodovias e que hoje têm suas propriedades muitas vezes inviabilizadas para a execução de melhorias, permuta ou comercialização, em face da rigidez da atual legislação.

Por todas as razões expostas, contamos com o apoio dos nobres Parlamentares para aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em 4 de junho de 2019.

Deputado PEDRO WESTPHALEN

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [*\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)*](#)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas

urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. ([Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; ([Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004](#))

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. ([Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004](#))

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017](#))

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada

loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

PROJETO DE LEI N.º 4.415, DE 2019

(Do Sr. Manuel Marcos)

Altera a Lei nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), em relação aos requisitos mínimos para o loteamento.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-20/2007.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O inciso II, do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º.....

II - os lotes terão área mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) metros;

..... (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Constituição Federal, art. 182, estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ser estabelecida pelo Município, por meio do plano diretor. A Lei nº 10.257, de 2001 (o Estatuto da Cidade), que regulamenta esse artigo constitucional, define diretrizes gerais, instrumentos da política urbana (entre os quais o plano diretor), meios de promover a gestão democrática da cidade, com participação direta dos cidadãos, e outros preceitos a serem seguidos pelos Poder Público Municipal na gestão urbana.

Por sua vez, a Lei nº 6.766, de 1979, institui normas de parcelamento urbano, especialmente no que se refere a infraestrutura básica, requisitos mínimos para o loteamento, documentos e procedimentos para os projetos de loteamento e desmembramento, normas de contratação e outras. Essa Lei visa definir regras gerais a serem seguidas pelos Municípios e pelo setor empresarial, para implantação de parcelamentos urbanísticos, tendo em vista reduzir o seu impacto sobre a cidade.

Um dos aspectos abordados na Lei nº 6.766/1979 é o tamanho dos lotes e a distância entre o lote e a via. Diz a Lei:

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

.....

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

.....

Portanto, os lotes devem ter o tamanho mínimo de 125 m², podendo ser ainda menores, se integrarem conjuntos habitacionais de interesse social. Além disso, o afastamento frontal pode ter apenas cinco metros.

Daí resultam cidades com pouca disponibilidade de áreas verdes e más condições ambientais, que afetam a qualidade de vida da população. Por isso, estamos propondo o presente projeto de lei, cujo objeto é melhorar as condições urbanísticas, sem ferir os ditames constitucionais. O aumento do tamanho mínimo dos lotes e o de seu afastamento frontal possibilitará a organização de cidades mais arejadas, mais agradáveis e mais seguras, do ponto de vista ecológico.

Em vista desses argumentos, contamos com o apoio dos nobres pares, para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 13 de agosto de 2019.

Deputado MANUEL MARCOS

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução

pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....
TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

.....
CAPÍTULO II
DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

.....
LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

.....
CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [\(Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 5.927, DE 2019

(Do Sr. Geninho Zuliani)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-5730/2013.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a

fim de diminuir para 5 metros a faixa não-edificável existentes ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.

Art. 2º O inciso III do artigo 4º da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.2º.....

III – ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatório a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

Art.3º O artigo 4º da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 passará a vigorar acrescido do seguinte inciso:

“Art. 2º.....

V – ao longo das rodovias e ferrovias, será obrigatório a reserva de uma faixa não-edificável de 5 (cinco) metros de cada lado.”

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem por objetivo tratar sobre o tema do parcelamento do solo urbano, no tocante a faixa de 15 (quinze) metros de largura, que é afeta por limitação administrativa, de área não-edificável, na qual não se pode construir por questões de interesse público, consoante a atual regulamentação que ora se propõe alterar.

Tal limitação teve como escopo resguardar a segurança das pessoas, bem como os bens trafegáveis no entorno de ferrovias e rodovias, para que, se necessário for, realizar obras de conservação das vias.

Porém, defendemos que o direito à moradia de diversas famílias e o direito à dignidade da pessoa humana não podem ser afetados por limitações administrativas sob o prisma de macular o interesse público, principalmente próximos às marfens de ferrovia que se encontram inativas há anos e sem previsão de reativação da malha ferroviária.

Por essa razão, entendemos que resguardar a faixa de domínio de 5 metros são suficientes para conceder segurança aos cidadãos, sem perder a viabilidade econômica das regiões que crescem aos redores das rodovias.

Sala de Sessões, em 7 de novembro de 2019

GENINHO ZULIANI
Deputado Federal DEM/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [\(Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 6.368, DE 2019

(Do Sr. Pedro Westphalen)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-5730/2013.

O **Congresso Nacional** decreta:

Art.1º. O artigo 4º da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 passará a vigorar acrescido do seguinte inciso:

“Art. 4º

V – ao longo das ferrovias, será obrigatório a reserva de uma faixa não-edificável de 5 (cinco) metros de cada lado.

§5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos das ferrovias que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de 31 de julho de 2018, são dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do **caput** deste artigo, salvo ato devidamente fundamentado do Poder Público municipal ou distrital.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

De acordo com a Lei nº 6.766/79, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de quinze metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Ocorre que, em muitos casos, principalmente nas áreas urbanas mais adensadas, a largura de quinze metros se mostra absolutamente excessiva ao longo das ferrovias e rodovias, em razão do perfil das atividades desenvolvidas nas áreas lindeiras e da necessidade de se garantir a viabilidade econômica das regiões que crescem ao longo dessas vias. Por isso, em várias cidades que se desenvolveram no curso de ferrovias e rodovias, as faixas não-edificáveis têm representado sério entrave para o desenvolvimento econômico.

Por essa razão, estamos apresentando este projeto, no sentido de permitir a redução da largura da faixa não-edificável das ferrovias no perímetro

urbano. A regra geral, portanto, poderá ser flexibilizada pela autoridade de trânsito sobre a via, visando utilização do espaço para outras atividades consideradas importantes para o bem-estar da comunidade, bem como para regularizar situações de ocupação consolidadas ao longo do tempo.

Por fim, cabe enfatizar da importância da proposição para milhares de brasileiros que constituíram suas vidas na dependência econômica de ferrovias e que hoje têm suas propriedades muitas vezes inviabilizadas para a execução de melhorias, permuta ou comercialização, em face da rigidez da atual legislação.

Por todas as razões expostas, contamos com o apoio dos nobres Parlamentares para aprovação deste projeto.

Sala de Sessões, 10 de dezembro de 2019.

PEDRO WESTPHALEN
PROGRESSISTAS/RS

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

..... CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.913, de 25/11/2019, republicada na Edição Extra do DOU de 26/11/2019\)*](#)

III-A. - ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze)

metros de cada lado; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.913, de 25/11/2019, republicada na Edição Extra do DOU de 26/11/2019\)](#)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [\(Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do *caput* deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.913, de 25/11/2019, republicada na Edição Extra do DOU de 26/11/2019\)](#)

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 273, DE 2020

(Do Sr. Capitão Alberto Neto)

Dispõe sobre a adoção de fontes de luz baseadas em dispositivo diodo emissor de luz (LED) na iluminação pública.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-9366/2017.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei modifica a Lei nº 10.295, de 17 de outubro de 2001, que dispõe sobre a Política Nacional de Conservação e Uso Racional de Energia e dá outras providências, para determinar a adoção preferencial de fontes de luz baseadas em dispositivo diodo emissor de luz (LED) na iluminação pública.

Art. 2º A Lei nº 10.295, de 17 de outubro de 2001, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

“Art. 3º-A. O planejamento e a oferta de serviços de iluminação pública serão voltados ao atendimento a princípios de maior rendimento, maior vida útil e maior eficiência energética do sistema de iluminação, assegurada a adoção preferencial de fontes de luz baseadas em dispositivo diodo emissor de luz (LED).”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A oferta de iluminação pública com o uso de luminárias com fonte de luz baseada tecnologia de estado sólido, conhecida comercialmente como dispositivo LED (diodo emissor de luz), assegura ganhos expressivos de eficiência energética, de uma melhor qualidade de reprodução de cores e maior durabilidade.

A menor frequência de substituição do dispositivo e a possibilidade de reciclagem de seu material comportam, também, menor impacto na natureza.

Tais razões nos levam a propor este Projeto de Lei, que vem ao encontro das políticas públicas de orientação a melhor organização urbana das cidades brasileiras.

Esperamos, com a iniciativa, trazer ao âmbito da lei uma escolha tecnológica que se afigura de expressivo benefício para a sociedade brasileira. Nesse sentido, contamos com o apoio de nossos nobres Pares, no sentido de assegurar a discussão e aprovação da iniciativa.

Sala das Sessões, em 12 de Fevereiro de 2020.

Capitão Alberto Neto
Deputado Federal
Republicanos/AM

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 10.295, DE 17 DE OUTUBRO DE 2001

Dispõe sobre a Política Nacional de Conservação e Uso Racional de Energia e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
 Art. 3º Os fabricantes e os importadores de máquinas e aparelhos consumidores de energia são obrigados a adotar as medidas necessárias para que sejam obedecidos os níveis máximos de consumo de energia e mínimos de eficiência energética, constantes da regulamentação específica estabelecida para cada tipo de máquina e aparelho.

§ 1º Os importadores devem comprovar o atendimento aos níveis máximos de consumo específico de energia, ou mínimos de eficiência energética, durante o processo de importação.

§ 2º As máquinas e aparelhos consumidores de energia encontrados no mercado sem as especificações legais, quando da vigência da regulamentação específica, deverão ser recolhidos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, pelos respectivos fabricantes e importadores.

§ 3º Findo o prazo fixado no § 2º, os fabricantes e importadores estarão sujeitos às multas por unidade, a serem estabelecidas em regulamento, de até 100% (cem por cento) do preço de venda por eles praticados.

Art. 4º O Poder Executivo desenvolverá mecanismos que promovam a eficiência energética nas edificações construídas no País.

.....

PROJETO DE LEI N.º 266, DE 2021 **(Do Sr. Roberto de Lucena)**

Dispõe sobre a arborização de passeio público em conjunto habitacional financiado com recurso público.

DESPACHO:
 APENSE-SE À(AO) PL-1435/2019.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A empresa responsável pela construção de conjunto habitacional financiado, total ou parcialmente, com recurso público, fica obrigada a fazer a arborização dos passeios públicos do conjunto habitacional, de acordo com a legislação municipal.

§ 1º Para a contratação do financiamento junto ao agente financeiro público, o empreendedor deve apresentar um projeto de arborização dos passeios públicos do conjunto habitacional devidamente aprovado pelo Poder Público municipal.

§ 2º No projeto de arborização deverá ser dada prioridade ao plantio de espécies nativas da região, que deverão predominar, em número de indivíduos plantados, sobre as espécies exóticas.

§ 3º O empreendedor será responsável pela manutenção das árvores plantadas até que as autoridades competentes emitam o Habite-se do conjunto habitacional. Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A arborização desempenha um papel fundamental na qualidade de vida de uma comunidade urbana e gera incontáveis benefícios: reduz a insolação, o que ameniza o calor durante as horas mais quentes do dia, o que é especialmente importante para as pessoas que precisam caminhar ou trabalhar ao ar livre; bombeia água, na forma de vapor, para a atmosfera, o que aumenta a umidade do ar, o que é particularmente importante nas regiões ou estações mais secas, e também ajuda a amenizar o calor; absorve poluentes atmosféricos e retém partículas de poeira; funciona como barreira para o som, protegendo as residências; embeleza a cidade, especialmente se forem utilizadas árvores que produzam flores de várias cores e formatos diferentes; podem produzir frutos para os pássaros e mesmo para as pessoas, dependendo das espécies plantadas; os pássaros atraídos pelas árvores também embelezam a cidade, com suas cores e cantos; ao melhorar as condições de vida das pessoas, as árvores também valorizam economicamente as residências e os estabelecimentos comerciais.

O que se observa, entretanto, é que os conjuntos habitacionais, especialmente os conjuntos populares, carecem, em geral, de uma arborização minimamente adequada. Nosso propósito, com o presente Projeto de Lei, é contribuir para minorar essa situação. Para isso, estamos propondo que as empresas responsáveis pela construção de conjuntos habitacionais financiados com recursos públicos obriguem-se a fazer a arborização dos passeios públicos do empreendimento.

Contamos como o apoio dos nossos ilustres pares nesta Casa para sua aprovação. Sala das Sessões em 05 de fevereiro de 2021.

Deputado ROBERTO DE LUCENA

PROJETO DE LEI N.º 3.178, DE 2021 **(Do Sr. Marcelo Álvaro Antônio)**

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-20/2007.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º , DE 2021

(Do Sr. Marcelo Álvaro Antônio)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 1º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º-A. O parcelamento do solo observará o princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

§ 1º Os ônus urbanísticos serão estabelecidos nas diretrizes de urbanização de que tratam os arts. 6º a 8º.

§ 2º Observados os requisitos do art. 4º, os ônus urbanísticos abrangerão as seguintes obrigações:

I – transferência ao Poder Público de:

- a) sistemas de circulação;*
- b) equipamentos urbanos;*
- c) equipamentos comunitários construídos;*
- d) espaços livres de uso público; e*
- e) lotes.*

II - instalação e transferência para o Poder Público ou empresas concessionárias de redes de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água, telecomunicações e energia elétrica, observadas as normas reguladoras dos respectivos serviços públicos;



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marcelo Álvaro Antônio
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD210420675200>



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Apresentação: 15/09/2021 18:21 - Mesa

PL n.3178/2021

III - instituição de servidões necessárias para a manutenção de equipamentos urbanos e a preservação do patrimônio ambiental e cultural.

§ 3º Os lotes de que trata a alínea “e” do inciso I do § 2º serão incorporados ao patrimônio municipal como bens dominicais”

“Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação até a conclusão do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

§1º O disposto no caput não se aplica aos Municípios, que são livres para destinar estas áreas conforme o melhor interesse público, inclusive desafetação e alienação.” (NR)

§2º O disposto na redação alterada do §1º do art. 17 da lei 6.766, de 1979, aplica-se inclusive a imóveis de propriedade dos municípios aprovados em parcelamentos do solo anteriores a esta lei.

Art. 2º A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 46 -

§ 1º-A Admite-se, no consórcio imobiliário, a transferência ao Poder Público de equipamentos comunitários construídos ou não, espaços livres de uso público e lotes urbanizados de maneira antecipada à realização do parcelamento integral da gleba, quando houver interesse social ou utilidade pública em tal medida, a ser compensada mediante entrega ao particular de bens imóveis integrantes do patrimônio dominical do município originários de loteamentos existentes ou ainda por realizar.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em de de 2021.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marcelo Álvaro Antônio
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD210420675200>





JUSTIFICAÇÃO

A heterogeneidade da demanda para alocação de infraestrutura urbana e social nas cidades impõe a criação de soluções que viabilizem o aproveitamento mais eficiente da terra urbana pública, com vistas ao cumprimento de sua função social e ao atendimento do que dispõem os planos diretores municipais.

Com efeito, é comum notar que áreas destinadas a equipamentos nos loteamentos ficam ociosas em virtude da ausência de interesse público para a disponibilização de escolas, centros de saúde e outros, diante da relação de demanda, por vezes insuficiente, que se estabelece nos municípios, considerando os diversos perfis populacionais e as características socioeconômicas dos diferentes assentamentos urbanos.

Por outro lado, há outras áreas que dependem da oferta de terrenos justamente para ampliar a capacidade de presença de serviços estatais, o que acaba por determinar a necessidade de onerosas desapropriações a cargo do poder público.

Essas duas realidades contraditórias revelam, na verdade, uma oportunidade de que as áreas transferidas ao poder público em loteamentos com menor necessidade para a promoção das políticas públicas possam funcionar como meio de acesso a terrenos nos locais onde há déficit na prestação estatal. Com isso, pode-se eliminar a necessidade de dispendiosas expropriações e otimizar o cumprimento da função social da propriedade e a gestão de ativos públicos. Corrigem-se assim dois problemas: a ociosidade de terrenos públicos, que potencializam o surgimento de assentamentos informais,





CÂMARA DOS DEPUTADOS

e os gastos desnecessários para aquisição de imóveis que poderiam ser objeto de negociação com proprietários de terra que interessem às políticas do poder público.

Contamos com o apoio de nossos Pares para a aprovação deste projeto, que contribuirá para a produção de cidades mais compactas, eficientes e sustentáveis.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado Federal MARCELO ÁLVARO ANTÔNIO



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marcelo Álvaro Antônio
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD210420675200>

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [*\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)*](#)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do

poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017](#))

Art. 2º-A. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser:

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento. ([Artigo acrescido pela Lei nº 14.118, de 12/1/2021](#))

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. ([Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos

públicos competentes;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.913, de 25/11/2019, republicada na Edição Extra do DOU de 26/11/2019\)](#)

III-A. - ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.913, de 25/11/2019, republicada na Edição Extra do DOU de 26/11/2019\)](#)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [\(Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004\)](#)

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do *caput* deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.913, de 25/11/2019, republicada na Edição Extra do DOU de 26/11/2019\)](#)

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou

municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. ([Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. ([Artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999](#))

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos

ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

.....

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

.....

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas;

.....

.....

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. O poder público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o *caput* do art. 5º desta Lei, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel. [*\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público. [*\(Parágrafo com*](#)

redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

§ A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I - terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II - constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 663, DE 2022

(Do Sr. Cezinha de Madureira)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para adequar as regras de controle de acesso de pedestres e veículos em loteamentos à legislação local.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-5894/2001.



PROJETO DE LEI DO Nº _____, DE 2022
(Do Sr. Cezinha de Madureira)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para adequar as regras de controle de acesso de pedestres e veículos em loteamentos à legislação local.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 2º, § 8º de Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.2º.....
.....

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A disseminação dos loteamentos fechados ou em condomínio no Brasil, devido à falta de regulamentação adequada, vem criando diversas discussões judiciais questionando a legalidade dessa modalidade de ocupação do solo e os regramentos locais inerentes a eles.

Os loteamentos fechados vêm sendo implantados no Brasil sem que haja uma normatização adequada, tanto no âmbito federal como municipal no que tange aos seus aspectos urbanísticos. Tais loteamentos são diferentes dos loteamentos convencionais, em razão das áreas de domínio público terem utilização privativa por seus moradores.

A Lei 6.766/79, com as alterações introduzidas pela Lei 9.785/99, é o diploma legal, no âmbito federal, que hoje regula o parcelamento do solo





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Cezinha de Madureira – PSD/SP

Apresentação: 22/03/2022 16:51 - Mesa

PL n.663/2022

urbano, muito embora muitos condomínios fechados também sejam aprovados com base na Lei 4.591/64, dependendo da forma em que são concebidos.

O ordenamento do solo, na modalidade loteamento fechado, não infringe nenhum princípio constitucional ou infralegal do ordenamento jurídico brasileiro. Ao contrário, vem ao encontro da necessidade de cooperação entre os entes federados, para o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional conforme disposto no parágrafo único do artigo 23 da Constituição Federal.

Determinar o acesso de pedestres e veículos de forma indiscriminada a estes condomínios traz verdadeira insegurança aos moradores e ainda aumenta a demanda por segurança pública, devido à alta circulação de transeuntes em áreas em que a segurança poderia ser feita de forma privada e complementar.

De forma desconectada das realidades locais a Lei nº 13.465, de 2017, mudou a redação Lei 6.766/79, inserindo determinação expressa em lei federal sobre a obrigação da legislação local dispor sobre o acesso a tais condomínios. Ora, somente aqueles que vivenciam do dia a dia local é que podem ter conhecimento para disciplinar as formas de acesso a tais loteamentos.

Dispor em Lei federal uma determinação para o acesso de todo aquele que queira transitar de forma injustificada a condomínios fechados é um equívoco legislativo, razão pela qual apresentamos uma pequena adequação no parágrafo 8º do art. 2º da referida lei, de forma a possibilitar que o legislador municipal realize o disciplinamento conforme a realizada local exigir.

Assim, solicitamos o apoio dos nobres pares para aprovação desta proposição que visa dar mais segurança aos moradores de loteamentos fechados, cooperar com a segurança pública e privilegiar o legislador local, conforme determinado pela Carta Magna para estas questões.

Sala das Sessões, em de de 202

DEPUTADO CEZINHA DE MADUREIRA
PSD - SP



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Cezinha de Madureira
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD224861603000>
Tels (61) 3215-1533/2533 | dep.cezinhademadureira@camara.leg.br



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

.....
 Art. 2º-A. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser:

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;
- b) o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
- d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;
- e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento. [*\(Artigo acrescido pela Lei nº 14.118, de 12/1/2021\)*](#)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [*\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

.....

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001,

de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

TÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 2º A Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 1.924, DE 2023

(Do Sr. Beto Preto)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-6497/2016.



PROJETO DE LEI Nº , de 2023.
(Do Sr. Beto Preto)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O Art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22 Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. A área institucional destinada a integrar o domínio do Município poderá ser objeto de alienação ou destinação diversa, após a conclusão do loteamento, respeitados os seguintes termos:

I – existência de estruturas essenciais nas imediações, como escola, creche, ginásio de esporte, unidade de saúde, área de lazer e outros serviços indispensáveis;

II – avaliação e aprovação por comissão formada por representantes da sociedade civil e poder público municipal, criada para emitir parecer definitivo sobre as condições apresentadas;

III – aprovação pelo Poder Legislativo Municipal.

IV – sanção pelo Poder Executivo Municipal.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor após a data de sua publicação.





JUSTIFICATIVA

Os Municípios têm competência administrativa e autonomia para resolver questões relativas ao uso do solo urbano, conforme seus interesses. Entretanto, em determinadas circunstâncias e condições, uma área específica pode tornar-se inalienável e imprescritível dada sua natureza. A Lei Federal n.º 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, evidencia, em seu Art. 1º, que os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto em seus dispositivos às peculiaridades regionais e locais.

Este documento legal embasa um rigor fundamental e necessário para com os loteamentos. Há casos, entretanto, em que os loteamentos já se encontram muito bem servidos pelo conjunto das facilidades urbanas referentes à saúde, educação, lazer e demais exigências, internamente ou nas proximidades. Assim, não se justifica o uso das áreas reservadas ao uso público com o objetivo de implantar novos equipamentos. Pode ocorrer, por outro lado, que as áreas recebidas pelo Município não se prestem aos fins originalmente previstos, em face de sua posição ou características físicas ou em face de suas dimensões¹.

As áreas institucionais de domínio do município possuem grande importância social, pois se tratam de instrumentos efetivos para a prestação de serviços públicos à comunidade. A Constituição Federal em vigor assegura ao cidadão, em seu Art. 6º, direitos sociais à educação, à saúde, à alimentação, ao trabalho, à moradia, ao transporte, ao lazer e outros que estão intrinsecamente vinculados à estruturação urbana ou ao suprimento desses direitos e ao fornecimento dos serviços essenciais.

É inadmissível que a população não tenha nas imediações, e com acesso fácil, os serviços mencionados para proporcionar a todos um meio ambiente urbano seguro e saudável. Merecem, dessa forma, atenção especial do governo e da sociedade civil organizada². Não é uma questão simples, pois é de conhecimento

¹ <https://fbs.adv.br/bens-publicos-municipais-desafetacao-das-areas-verdes-e-institucionais/>

² <https://www.legisweb.com.br/noticia/?id=20695>





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal BETO PRETO

Apresentação: 17/04/2023 11:48:15.687 - MESA

PL n.1924/2023

geral que a maioria dos municípios brasileiros ainda sofre com a carência ou ausência de serviços fundamentais, o que impede a população de ter seus direitos garantidos e acessados.

Vale reiterar, entretanto, que uma vez atendidas todas as exigências e respeitadas as normas, como os processos licitatórios, discussão ampla e transparente, além de autorização legislativa, pode-se estabelecer parâmetro legal para que os bens públicos sejam passíveis de alienação, isto é, transmitir com ou sem remuneração do bem a outro por doação, venda ou permuta, ou ainda de legitimação de posse, por concessão de direito real de uso. Primordial regular antecipadamente o procedimento de desafetação para o rol dos bens dominiais do município³.

Portanto, somente após todas as etapas que compõem o processo de desafetação, a área institucional poderá ser destinada a finalidade diferente da que foi inicialmente afetada. Entendemos que o município precisa utilizar, de forma responsável, consistente e institucional, seus recursos em benefício da população.

Com essa fundamentação, apresentamos o Projeto de Lei em tela na certeza de contarmos com o apoio dos nobres colegas para sua discussão, tramitação e aprovação da proposta para abrir novas possibilidades de otimização dos recursos municipais e fortalecimento institucional em prol da população local.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado Beto Preto
PSD/PR

³ <https://jus.com.br/artigos/63420/alienacao-de-bens-da-administracao-publica>





CÂMARA DOS DEPUTADOS
CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 6.766, DE 19 DE
DEZEMBRO DE 1979
Art. 22

<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:197912-19:6766>

PROJETO DE LEI N.º 2.711, DE 2023

(Do Sr. Carlos Henrique Gaguim)

Altera a redação do inciso III, do art. 5º-A, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para exigir a implantação de arborização em empreendimento financiado pelo Programa Nacional de Habitação Urbana.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-266/2021.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. CARLOS HENRIQUE GAGUIM)

Altera a redação do inciso III, do art. 5º-A, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para exigir a implantação de arborização em empreendimento financiado pelo Programa Nacional de Habitação Urbana.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Dê-se ao inciso III, do art. 5º-A, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a seguinte redação:

“Art. 5º-A (.....)

(.....)

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública, arborização e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A arborização urbana desempenha um papel crucial na melhoria da qualidade de vida nas cidades. Dentre os benefícios das árvores nas cidades, destacamos os seguintes:

As árvores filtrar partículas e poluentes atmosféricos, contribuindo para reduzir a poluição e melhorar a qualidade do ar.

As áreas urbanas geralmente têm temperaturas mais altas do que as áreas rurais circundantes, devido ao efeito das "ilhas de calor". A presença de árvores e vegetação nas cidades pode ajudar a mitigar esse fenômeno, proporcionando sombreamento, reduzindo a radiação solar direta e evapotranspiração, e promovendo uma sensação térmica mais confortável.

* C D 2 3 4 0 5 1 3 5 2 5 0 0 *



As árvores e a vegetação nas áreas urbanas ajudam a proteger o solo contra a erosão causada pelo vento e pela água. As raízes das árvores estabilizam o solo, reduzindo a possibilidade de deslizamentos de terra. Além disso, ajudam a absorver e filtrar a água da chuva, reduzindo o risco de inundações.

A arborização urbana desempenha um papel importante na preservação da biodiversidade nas cidades, uma vez que fornecem habitat e abrigo para várias espécies de plantas e animais, incluindo pássaros, insetos e pequenos mamíferos.

A presença de áreas arborizadas nas cidades tem efeitos positivos na saúde e no bem-estar das pessoas, na medida em que ajudam a reduzir o estresse, melhorar o humor e promover uma sensação de bem-estar geral.

As árvores e a vegetação em geral contribuem para melhorar a estética das cidades, tornando as áreas urbanas mais atraentes e agradáveis visualmente, o que contribui para promover uma sensação de pertencimento e identidade local, o que pode melhorar a qualidade de vida dos moradores.

A arborização urbana, portanto, é fundamental para a construção de cidades mais sustentáveis, resilientes e agradáveis para se viver. Ela desempenha um papel crucial na promoção da saúde, na mitigação das mudanças climáticas, na conservação da biodiversidade e na melhoria do ambiente.

Ocorre, porém, que a arborização é uma medida frequentemente negligenciada pelas administrações municipais. Exigir dos empreendimentos financiados com recursos do Programa Nacional de Habitação Urbana que, junto com outras infraestruturas urbanas, também realizem a arborização pode contribuir para mudar essa realidade. É este o objetivo desta proposição.

Tendo em vista a relevância da matéria, esperamos poder contar com o apoio dos nossos ilustres pares na Casa para sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado CARLOS HENRIQUE GAGUIM



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO
DE
2009
Art. 5º-A

<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:200907-07;11977>

PROJETO DE LEI N.º 4.455, DE 2023

(Do Sr. Rodolfo Nogueira)

Altera a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) para proibir o direito de permanência de edificações provisórias tais como acampamentos, alojamentos e afins, na faixa não edificável contígua às faixas de domínio público de rodovias e ferrovias.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-5730/2013.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Rodolfo Nogueira – PL/MS

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Sr. RODOLFO NOGUEIRA)

Altera a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) para proibir o direito de permanência de edificações provisórias tais como acampamentos, alojamentos e afins, na faixa não edificável contígua às faixas de domínio público de rodovias e ferrovias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta Lei proíbe o direito de permanência de edificações provisórias na faixa não edificável contígua às faixas de domínio público de rodovias e ferrovias.

Art. 2º - O art. 50 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 50

Art.50-A - Quem construir, montar, cuidar, zelar ou mesmo habitar, edificações provisórias denominadas como “acampamentos” com intuito de morar dentro das faixas de domínio público de rodovias e ferrovias.

I - Se uma ou mais pessoas forem flagradas com edificações provisórias no âmbito da faixa de domínio supracitada, as autoridades competentes poderão requerer o auxílio da força policial para retirada dos invasores.

II - Além do previsto no artigo anterior, os infratores serão multados na mesma pena do artigo 50 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

III – Em caso reincidência e/ou retorno ao local do fato para o mesmo ato, a pena é dobrada.

IV – Os bens móveis dos envolvidos serão apreendidos e incorporados ao patrimônio público, podendo ser leiloados e/ou doados a entidades sem fins lucrativos.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Rodolfo Nogueira – PL/MS

V - As autoridades competentes responsáveis pela fiscalização e o Poder Executivo em cumprimento desta Lei deverão promover campanhas educativas e informativas sobre a proibição de edificações provisórias na faixa de domínio, com o objetivo de conscientização da população sobre os riscos e danos causados por esta prática.

VI - Os recursos arrecadados com as multas aplicadas aos infratores serão utilizados na melhoria da infraestrutura viária, na realização de ações de divulgações e educação no trânsito bem como ações relacionadas à segurança viária.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua promulgação.

JUSTIFICAÇÃO

Em consideração à segurança pessoal e garantia da vida, é fundamental estabelecer faixas não edificáveis próximos a estradas e ferrovias para garantir a segurança das pessoas que trafegam e utilizam essas estradas e rodovias. A presença de edificações provisórias nessas áreas representa um risco à segurança, à vida de todos aqueles que ali permanecem provisoriamente, além dos próprios motoristas que certamente terão reduzida capacidade de concentração e visibilidade da rodovia gerando assim, enorme impotência de respostas às possíveis emergências que porventura possam surgir.

A preservação da área pública é outra razão importante para a retirada das edificações provisórias no domínio público de estradas e ferrovias. Os danos permanentes nessas áreas dificultam inclusive a manutenção periódica e adequada das rodovias. A retirada dessas estruturas visa preservar o patrimônio público e garantir a funcionalidade das rodovias e ferrovias.

O ordenamento territorial também é um fator relevante a ser considerado. A ocupação desordenada das áreas próximas às rodovias e ferrovias resulta em uma dispersão urbana indesejável e impactos negativos no planejamento urbano e rural. A faixa não edificável tem como objetivo regular o parcelamento do solo e garantir um adequado ordenamento territorial. A





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Rodolfo Nogueira – PL/MS

retirada das edificações provisórias contribui para a manutenção da organização dos espaços urbanos e rurais.

Ademais, a alteração proposta busca assegurar a coerência com as normas técnicas e a legislação vigente relacionada ao uso e ocupação do solo em áreas de domínio público de rodovias e ferrovias. A harmonização da legislação de parcelamento do solo com essas normas e regulamentações é essencial para garantir a segurança jurídica, a qualidade e a eficiência do sistema viário e de transporte.

Portanto, espero obter o apoio dos nobres deputados para aprovar este projeto de lei, que visa aumentar a segurança rodoviária, a manutenção da organização dos espaços urbanos e rurais, e principalmente a conscientização dos cidadãos sobre os riscos e consequências envolvidos em ocupar áreas de domínio público com edificações provisórias.

Sala das Sessões, 12 de setembro de 2023.

RODOLFO NOGUEIRA

Deputado Federal

(PL/MS)





CÂMARA DOS DEPUTADOS
CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

**LEI Nº 6.766, DE 19 DE
DEZEMBRO DE 1979
Art. 50**

<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:1979-12-19;6766>

FIM DO DOCUMENTO