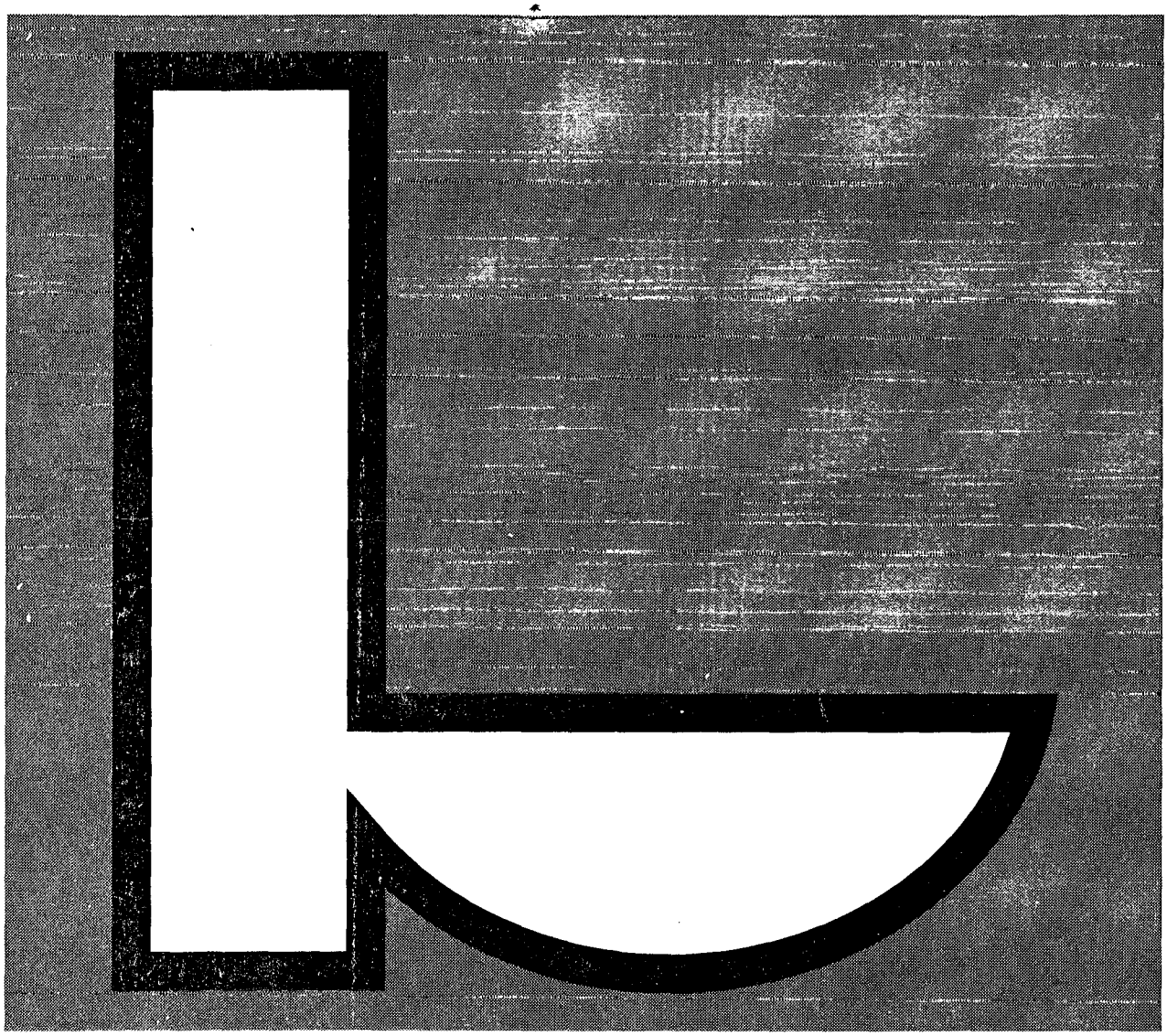
PROPOSIÇÃO ESGOTADA
Favor devolver imediatamente à
Seção de Avulsos.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



DIÁRIO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

ANO LXIII - SUP. AO Nº 014 - QUARTA-FEIRA, 20 DE FEVEREIRO DE 2008 - BRASÍLIA-DF

MESA DA CÂMARA DOS DEPUTADOS
(Biênio 2007/2008)

PRESIDENTE	ARLINDO CHINAGLIA – PT - SP
1º VICE-PRESIDENTE	NARCIO RODRIGUES – PSDB-MG
2º VICE-PRESIDENTE	INOCÊNCIO OLIVEIRA – PR - PE
1º SECRETÁRIO	OSMAR SERRAGLIO – PMDB - PR
2º SECRETÁRIO	CIRO NOGUEIRA – PP - PI
3º SECRETÁRIO	WALDEMIR MOKA – PMDB - MS
4º SECRETÁRIO	JOSE CARLOS MACHADO – DEM - SE
1º SUPLENTE	MANATO – PDT - ES
2º SUPLENTE	ARNON BEZERRA – PTB - CE
3º SUPLENTE	ALEXANDRE SILVEIRA – PPS - MG
4º SUPLENTE	DELEY – PSC - RJ

PROPOSIÇÃO ESGOTADA
Favor devolver imediatamente à
Seção de Avulsos.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.057-B, DE 2000

(Do Sr. Wanderval Santos)

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; tendo parecer 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 5.894/01, 2.454/03, 20/07, 31/07, 846/07, 1.092/07, apensados; e das emendas 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, 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 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. 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-CE/06. Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação

PROPOSIÇÃO ESGOTADA
Favor devolver imediatamente à
Seção de Avulsos.

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. 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 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. Prejudicadas as emendas nºs 10/06-CE, 13/06-CE e 43/06-CE e retiradas pelos autores as de nºs 02/06-CE, 04/06-CE, 05/06-CE, 06/06-CE, 07/06-CE, 08/06-CE e 09/06-CE. (Relator: DEP. RENATO AMARY).

NOVO DESPACHO:
À COMISSÃO ESPECIAL CONSTITUÍDA PARA EXAMINAR O PL. 3.057/2000

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação do Plenário

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: PLs 5.499/2001, 5.894/2001, 6.180/2002, 3.403/2004, 5.760/2005, 6.020/2005, 7.363/2002, 6.220/2002, 550/2003, 754/2003, 1.001/2003, 2.454/2003, 2.699/2003, 20/2007, 31/2007, 289/2007, 449/2007, 455/2007, 846/2007, 1.092/2007.

III - Na Comissão Especial:
- emendas apresentadas - 2006 (77)
- parecer do Relator
- 1º substitutivo oferecido pelo Relator
- complementação de voto
- 2º substitutivo oferecido pelo Relator
- parecer reformulado
- parecer da Comissão
- substitutivo adotado pela Comissão
- votos em separado (10)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 41 da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, passa a vigorar acrescido de um § 2º com a redação abaixo, renumerando-se como § 1º o atual parágrafo único.

"Art. 41.....

.....

§ 2º Em se tratando de loteamento suburbano de pequeno valor, assim definido pela prefeitura, implantado irregularmente até o dia 31 de dezembro de 1.999, e, posteriormente regularizado através de lei municipal de regularização dos lotes, será procedido o registro pela apresentação dos documentos mencionados no artigo 18 desta Lei, sem necessidade de aprovação por outro órgão, ainda que localizados os lotes em região metropolitana."

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

JUSTIFICAÇÃO

Procura-se através do presente PL, apresentar modificação na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, a fim de tornar o registro dos lotes acessível às pessoas mas simples e que não tenham possibilidade de arcar com os ônus financeiros e burocráticos que a lei acima mencionada exigo.

Atento a essa realidade os Municípios, que mais de perto sentem o problema da comunidade, poderiam, à semelhança com o que ocorreu em São Paulo, editar ato legislativo que perfilhe a regularização de lotes oriundos de loteamentos irregulares, desde que os donos satisfaçam as exigências previstas em leis municipais.

Satisfeitas essas condições, seria necessário, para registro no Cartório de Registro de Imóveis dos lotes assim originados, maior flexibilidade por parte deste, que para estes casos deixariam de exigir requisitos perfeitamente dispensáveis e que não vulneram a certeza do registro.

Daí a apresentação do presente PL, para o qual pedimos o apoio dos nobres colegas.

Para evitar que ocorra incentivo à proliferação de loteamentos irregulares, fomentados inclusive pela edição desta lei, foi colocado um limite, 31 de dezembro de 1.999, como termo final, após o qual não mais será possível a implantação de lotes, visando sua posterior regularização, no sistema ora preconizado.

A medida que propomos, face ao grande alcance social que trará, por certo merecerá o apoio dos nobres colegas.

Sala das Sessões, em de de 2000.

Deputado BISPO WANDERVAL

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.

Art . 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

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 sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

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;

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.

§ 1° - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

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

Art . 5°. 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 esgostos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art . 6°. 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 . 7°. 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 2 (dois) anos.

Art . 8º. O Município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei, para a aprovação do loteamento.

Art . 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 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.

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 do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art . 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4° e o art. 5° desta Lei.

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1° do art. 4° desta 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. 6° e 7° desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art . 13. Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

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.

Art . 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art . 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de *loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13*, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art . 16. A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.

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;

- histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes ano companhados 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 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 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

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.

§ 1° - Os períodos referidos nos incisos III, alínea *b* e IV, alíneas *a* , e *d* , tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2° - 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.

§ 3° - 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.

Art . 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará 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 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1° - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2° - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3° - Nas capitais, a publicação do edital se fará no *Diário Oficial* do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4° - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5° - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4° deste artigo.

§ 2° - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3° - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4° - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

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.

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.

§ 1° - 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.

§ 2° - 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.

§ 3° - 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.

CAPÍTULO VII
DOS CONTRATOS

Art . 25. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros.

Art . 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1° O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2° Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

Art . 27. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1° Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2° O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3° Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art . 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art . 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato *inter* vivos, ou por sucessão causa *mortis* , sucederá o transmitente em todos os seus direitos e

obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art . 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindirá os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art . 31. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1° A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2° - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art . 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1° Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2° Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3° - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art . 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art . 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art . 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art . 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento conjunto das partes contratantes;

III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art . 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou *desmembramento* não registrado.

Art . 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do *caput* deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta

com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2° A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no *caput* deste artigo.

§ 3° Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4° Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5° No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art .39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art . 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1° A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1° do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2° As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3° No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4° A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art . 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art . 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art . 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4° desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Art . 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art . 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art . 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art . 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art . 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art . 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1° Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES PENAIS

Art . 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art . 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art . 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art . 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art . 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art . 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de dezembro de 1979; 158° da Independência e 91° da República.

JOÃO FIGUEIREDO
Petrônio Portella
Angelo Amaury Stábile

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 . 1° O art. 5° 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.5°.....
....."

"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)

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

Art . 2° O inciso I do art. 167 da Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pelas Leis n°s 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:

"Art.167.....

I.....

"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."

"....."

Art . 3° A Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.2°.....

.....

"§ 2° (VETADO)

"§ 3° (VETADO)

§ 4° 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.

§ 5° Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§ 6° 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."

"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." (NR)

"....."

"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, 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 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." (NR)

"....."

"Art.7º....."

"Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos." (NR)

"Art. 8º Os Municípios com menos de cinqüenta 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." (NR)

"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 § 4° do art. 18." (NR)

"....."

"§ 3° 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 conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes."

"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 § 4° do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:" (NR)

"....."

"Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos." (NR)

"....."

"Art. 12....."

"Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação."

"Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:" (NR)

"....."

"Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas." (NR)

"§ 1° Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 2° Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de.

noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização."

"Art.18.....

"I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4° e 5°;" (NR)

"....."

"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;" (NR)

"....."

"§ 4° 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.

§ 5° No caso de que trata o § 4°, 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."

"Art.26.....

.....

"§ 3° Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

§ 4° A cessão da posse referida no § 3°, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5° Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3° converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§ 6° Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação."

"Art.40.....

.....

"§ 5° A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3° e 4° desta Lei, ressalvado o disposto no § 1° desse último."

"Art.43.....

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas."

"Art.50.....

....."

"Parágrafo único.....

....."

"II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4° e 5°, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave." (NR)

"Art.51..... .....

"Parágrafo único. (VETADO)

"Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo."

.Art . 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 29 de janeiro de 1999; 178º da Independência e 111º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Clovis de Barros Carvalho

Ref. Req. Dep. Rubens Furlan (CDUI)
Defiro. Apense-se o PL n.º 5.499/01 ao PL n.º 3.057/00. Oficie-se e, após, publique-se.
Em: 09/07/02

AÉCIO NEVES
Presidente

PROJETO DE LEI
Nº 5.499, DE 2001

(Do Sr. José Carlos Coutinho)

Dispõe sobre propriedade urbana em loteamento irregular.

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54) - ART. 24, II)

O *CONGRESSO NACIONAL* Decreta:

Art.1° Define-se como terreno urbano, aquele terreno que tem área até 200(duzentos) metros quadrados, ocupado por mais de 5(cinco) anos em moradia construída pelo adquirinte em loteamento irregular, que passará a constituir domínio do próprio, que poderá requerer ao Juiz que assim o declare por sentença, constituindo documento hábil a transcrição no registro de imóveis.

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

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

JUSTIFICAÇÃO

A conquista da casa própria se dá, através de loteamentos, muitas vezes formados sem as devidas exigência o

que os torna irregulares para os fins de registros e constituem sempre o único bem que abriga inúmeras famílias. Esta é uma *reivindicação mínima das populações de baixa renda.*

Defendo uma severa aplicação de sanções legais aos promotores de loteamentos clandestinos, mas também exijo mecanismos que protejam os direitos dos adquirintes dos terrenos que boa fé, que os compraram e os pagaram. Em geral os adquirintes utilizaram sua míseras poupanças para lograrem modestíssimos tetos, indispensáveis para conservação de sua *própria força de trabalho.*

O objetivo da proposição é proteger os trabalhadores iludidos pelos especuladores inescrupulosos na aquisição de terrenos em loteamentos clandestino.

Dada relevância da proposta, espero contar com apoio dos Nobres Colegas, para a aprovação desta proposição.

Sala das Sessões em, 09 de outubro de 2001.

Deputado José Carlos Coutinho
PFL-RJ

Ref. Req. CDUI
Defiro. Apense-se o PL nº 5.894/01 ao PL nº 3.057/00. Oficie-se e, após, publique-se.
Em 23/05/02

AÉCIO NEVES
Presidente

PROJETO DE LEI
N.º 5.894, DE 2001

(Do Sr. Dr. Hélio)

Regula os loteamentos fechados.

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei possibilita a instalação de loteamentos fechados, como medida válida exclusivamente para loteamentos já implantados, nos termos em que especifica.

Art. 2º Nas áreas previstas pelo plano diretor de que trata o art. 182 da Constituição Federal, os loteamentos implantados até a entrada em vigor desta Lei, na forma da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, poderão ter o seu perímetro cercado ou murado, no todo ou em parte, obedecidos os seguintes requisitos:

I - aprovação de pelo menos dois terços dos proprietários dos imóveis localizados na área fechada;

II - outorga, pelo Poder Público municipal, de permissão de uso das vias de circulação e outros espaços públicos localizados na área fechada a uma associação constituída pelos moradores para esse fim específico.

Parágrafo único. O plano diretor ou lei municipal dele derivada estabelecerão:

I - a compensação a ser exigida dos proprietários dos imóveis localizados na área fechada, em função do uso privativo das vias de circulação e outros espaços públicos;

II - a solução a ser dada a equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde ou outros localizados na área fechada, de forma a não prejudicar o seu uso pela comunidade interessada;

III - normas gerais sobre a restrição de acesso à área fechada por não moradores.

Art. 3º Efetivado o fechamento do loteamento na forma desta Lei, passarão a ser de responsabilidade dos moradores:

I - a manutenção das árvores e poda, quando necessários;

II - a manutenção e conservação das vias de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - a coleta de lixo domiciliar, que deverá ser devidamente entregue ao serviço de coleta pública em local estabelecido pelo órgão competente;

IV - a limpeza das vias de circulação;

V - a segurança interna;

VI - outros serviços internos que se fizerem necessários.

Art. 4º Será assegurado livre acesso à área fechada às autoridades e entidades que zelam pela segurança e bem estar da população.

Art. 5º À outorga de permissão de uso das vias e outros espaços públicos de que trata o inciso II do art. 2º não se aplicam as disposições de Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 6º Os loteamentos implantados após a entrada em vigor desta Lei deverão observar integralmente as disposições da Lei nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, ficando vedado o fechamento, por qualquer meio, de seu perímetro.

Parágrafo único. Os parcelamentos urbanos fechados implantados após a entrada em vigor desta Lei deverão submeter-se ao regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente iniciativa pretende enfrentar problema complexo e importante no campo do direito urbanístico: a base jurídica dos chamados loteamentos fechados.

A Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79) é omissa em relação ao fechamento dos perímetros dos loteamentos por cercas ou muros. Para muitos, apenas seriam aceitáveis do ponto de vista da legislação federal os parcelamentos urbanos fechados implantados sob o regime de condomínio, no qual os proprietários se responsabilizam pela implantação da infra-estrutura.

Ocorre que a realidade de extrema violência que marca as nossas cidades tem levado a uma pressão imensa da sociedade, propugnando pelo fechamento de loteamentos implantados na forma da Lei 6.766/79. Os Municípios, que sentem diretamente essa pressão, passaram a legislar sobre o tema, admitindo o fechamento de parcelamentos urbanos, bem como o estabelecimento de sistemas de controle de acesso por não moradores.

O Congresso Nacional não pode ignorar essa realidade. Ao contrário, deve estabelecer diretrizes para que o fechamento desses

parcelamentos ocorra de forma justa, com respeito à vontade dos moradores e sem prejuízos à comunidade.

Para que isso aconteça, deve-se exigir, antes de tudo, que os loteamentos fechados aconteçam apenas nas áreas previstas pelo plano diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, nos termos do art. 182 da Constituição Federal.

Além disso, faz-se necessária a regularização do uso privativo das vias de circulação e outros espaços públicos pelos moradores da área fechada. Para tanto, sugerimos que se imponha a outorga, pelo Poder Público municipal, de permissão de uso desses espaços a uma associação constituída pelos moradores.

Efetivado o fechamento do loteamento, os serviços internos passarão, obrigatoriamente, a ser responsabilidade dos moradores.

No nosso ponto de vista, os loteamentos fechados devem ser admitidos apenas no caso de parcelamentos já implantados. A omissão da legislação federal em relação ao tema justifica plenamente uma medida de regularização das situações já existentes. A partir de agora, no entanto, os parcelamentos urbanos fechados devem adotar o regime da Lei 4.591/64, com a implantação da infra-estrutura ficando a cargo dos moradores e não do Poder Público.

Diante da extrema importância da matéria, contamos com o pleno apoio de nossos ilustres Pares no aperfeiçoamento e na aprovação do projeto aqui apresentado.

Sala das Sessões, em 11 de dezembro de 2001

Dr. Hélio
DEPUTADO FEDERAL
PDT/SP

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.

.....

.....

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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 (Vetado.)

§ 3º (Vetado.)

§ 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 Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

** § 5º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 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.*

.....

.....

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 I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Dos Princípios

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos pertinentes a obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações e locações no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

Parágrafo único. Subordinam-se ao regime desta Lei, além dos órgãos da administração direta, os fundos especiais, as autarquias, as fundações públicas, as empresas públicas, as sociedades de economia mista e demais entidades controladas direta ou indiretamente pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Art. 2º As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se contrato todo e qualquer ajuste entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, em que haja um acordo de vontades para a formação de vínculo e a estipulação de obrigações recíprocas, seja qual for a denominação utilizada.

.....

.....

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. 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.

§ 1° 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.

** § 1° acrescentado pela Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 2° O direito de que trata o § 1° deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

** § 2° acrescentado pela Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 3° Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

** § 3° acrescentado pela Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

.....

.....

Ref. Req. 117/02 – João Sampaio
Defiro. Apensem-se ao PL nº 3057/00 os PLs nºs 3409/00, 6180/02 e 6220/02. Oficie-se e, após, publique-se.
Em 29/04/2002

AÉCIO NEVES
Presidente

PROJETO DE LEI N.º 6.180, DE 2002

(Do Sr. José Carlos Coutinho)

Dispõe sobre instrumentos de política urbana, nos termos do §4º do artigo 182 da Constituição Federal.

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Cabe aos municípios exigir do proprietário de solo urbano não edificado, subtilizado ou não utilizado, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsórios;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo;

III – desapropriação.

Parágrafo único – Para fins do disposto neste artigo considera-se:

I – solo urbano não edificado aquele onde não haja construção;

II – solo urbano subtilizado aquele cujo aproveitamento não atenda aos requisitos mínimos de ocupação indicados no plano diretor;

III – solo urbano não utilizado aquele que não seja objeto de qualquer tipo de aproveitamento ou ocupação.

Art. 2° A aplicação das medidas previstas no artigo anterior dependerá de lei municipal específica, que definirá, em consonância com o plano diretor do município:

I – áreas onde o poder público exigirá adequado aproveitamento do terreno, segundo prioridades de ocupação;

II – limites e confrontações das áreas selecionadas;

III – destinação, tipologia da edificação e índices mínimos de ocupação indicados para cada área;

IV – condições e prazos em que serão sucessivamente adotadas as medidas de que trata o artigo primeiro, desta Lei.

V – progressividade com que eventualmente incidirá o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

Parágrafo único – Na definição da progressividade a que se refere o inciso V deste artigo adotar-se-á como alíquota máxima dez por cento do valor do imóvel.

Art. 3° O poder público notificará o proprietário do imóvel sobre obrigação de parcelar ou edificar, informando-o quanto a prazos e procedimentos a se adotado no caso do não cumprimento da exigência, nos termos da lei municipal prevista no art. 2°.

§ 1° Se não localizado o proprietário, a notificação mencionada no *caput* será publicada em diário oficial e em jornal local ou regional de grande circulação, por 5(cinco) dias consecutivos.

§ 2° A alienação do imóvel após a notificação não interrompe a contagem dos prazos aludidos no art. 2°, inciso V.

Art. 4° Na hipótese de desapropriação, aplicar-se-ão as disposições da Lei n.° 4.132, de 10 de setembro de 1962, e, no que ela for omissa, o prescrito no Decreto-Lei n.° 3.362, de 21 de junho de 1941.

Art. 5° Esta lei entra me vigor na data de sua publicação.

Justificativa

A existência de terrenos ociosos nas áreas urbanas é um dos problemas mais comuns enfrentados pelos poderes públicos municipais, especialmente nas grandes cidades. Esses terrenos freqüentemente são mantidos vazios, por seus proprietários, para fins de especulação.

Aguardam a valorização decorrente da melhoria da infra-estrutura e dos serviços de saneamento, eletricidade e transportes públicos, promovida pelo poder público local, bem como da escassez de terrenos criada com o adensamento da cidade. Resultado de tal atitude, uma disfunção da propriedade urbana,

transformada, assim, em mero título negociável em mercado financeiro, quando sua finalidade principal é servir de suporte às atividades necessárias ao desenvolvimento da cidade e ao bem-estar de seus cidadãos.

A apresentação da presente proposição teve o propósito de suprir a carência de legislação federal e, adicionalmente, de orientar as administrações municipais na elaboração de sua lei específica. Nesse sentido, formulou-se um projeto que define os elementos essenciais a serem estabelecidos na lei e, ao mesmo tempo, assegura aos poderes públicos locais flexibilidade para fixar seus próprios parâmetros, tendo em vista as peculiaridades de cada comunidade.

Em visto do aqui exposto, solicito a colaboração do Nobres Colegas para a aprovação desta proposição.

Sala das Sessão, 28 de fevereiro de 2002.

Deputado José Carlos Coutinho
PFL-RJ

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.

§ 1° 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.

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

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

§ 4° 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.

LEI Nº 4.132, DE 10 DE SETEMBRO DE 1962

DEFINE OS CASOS DE DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL E DISPÕE SOBRE SUA APLICAÇÃO.

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.

Art. 2º Considera-se de interesse social:

I - o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;

II - a instalação ou a intensificação das culturas nas áreas em cuja exploração não se obedeça a plano de zoneamento agrícola (Vetado);

III - o estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola;

IV - a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de dez famílias;

V - a construção de casas populares;

VI - as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação, armazenamento de água e irrigação, no caso em que não sejam ditas áreas socialmente aproveitadas;

VII - a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais;

VIII - a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.

** Item VIII acrescentado pelo art. 31 da Lei nº 6.513, de 20 de dezembro de 1977.*

§ 1º O disposto no item I deste artigo só se aplicará nos casos de bens retirados de produção ou tratando-se de imóveis rurais cuja produção, por ineficientemente explorados, seja inferior à média da região, atendidas as condições naturais do seu solo e sua situação em relação aos mercados.

§ 2º As necessidades de habitação, trabalho e consumo serão apuradas anualmente segundo a conjuntura e condições econômicas locais, cabendo o seu estudo e verificação às autoridades encarregadas de velar pelo bem-estar e pelo abastecimento das respectivas populações.

.....
.....

DECRETO-LEI N.º 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941

DISPÕE SOBRE DESAPROPRIAÇÕES POR UTILIDADE PÚBLICA.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 180 da Constituição, decreta:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A desapropriação por utilidade pública regular-se-á por esta Lei, em todo o território nacional.

Art. 2º - Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados, pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

§ 1º - A desapropriação do espaço aéreo ou do subsolo só se tornará necessária, quando de sua utilização resultar prejuízo patrimonial do proprietário do solo.

§ 2º - Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer caso, ao ato deverá preceder autorização legislativa.

§ 3º - É vedada a desapropriação, pelos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios, de ações, cotas e direitos representativos do capital de instituições e empresas, cujo funcionamento dependa de autorização do Governo Federal e se subordine à sua fiscalização, salvo mediante prévia autorização, por decreto do Presidente da República.

§ 3º acrescentado pelo Decreto-Lei 856, de 11 de setembro de 1969.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.403, DE 2004

(Do Sr. Carlos Nader)

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

DESPACHO:
APENSE-SE ESTE AO PL-6180/2002.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

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

"Art. 8° 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.....

§ 4° 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. 2° Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

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

JUSTIFICAÇÃO

A discussão deste tema tem sido marcada por resistências e incompreensões de todo tipo. A despeito 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 27 de maio 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 cinqüenta 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.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

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 17 de agosto 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 cinqüenta 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 cinqüenta 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 cinqüenta 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.
APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

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 da 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 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, 6 de outubro de 2005.

Deputado João Mendes de Jesus

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 cinqüenta 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 7.363, DE 2002

(Do Sr. José Carlos Coutinho)

Dispõe sobre instrumentos de política urbana.

(APENSE-SE AO PL-6180/2002.)

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º Compete aos municípios exigir do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, 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.

Parágrafo único - Para fins do disposto neste artigo considera-se:

I- solo urbano não edificado aquele onde não haja construção;

II- solo urbano subutilizado aquele cujo aproveitamento não atenda aos requisitos mínimos de ocupação no plano diretor;

III- solo urbano não utilizado aquele que não seja objeto de qualquer tipo de aproveitamento ou ocupação.

Art.2º A aplicação das medidas previstas no artigo anterior dependerá de lei municipal específica, que definirá, em consonância com o plano diretor do município:

I- áreas onde o poder público exigirá adequado aproveitamento do terreno, segundo prioridades de ocupação;

II- limites e confrontação das áreas selecionadas;

III- destinação, tipologia da edificação e índices mínimos de ocupação indicados para cada área;

IV- condições e prazo em que são sucessivamente adotadas as medidas de que trata o art. 1º desta lei;

V- progressividade com que eventualmente incidirá o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;

VI- casos em que, exclusivamente por razões de interesse público ou social, não se aplicam as medidas previstas nesta lei.

Parágrafo único - *Na definição da progressividade a que refere o* inciso V deste artigo adotar-se á como alíquota máxima dez por cento do valor do imóvel.

Art.3º *O poder público notificará o proprietário do imóvel sobre* obrigação de parcelar ou edificar, informando-o quanto o prazos e procedimento a serem adotados no caso do não- cumprimento da exigência, nos termos da lei *municipal prevista no art. 2º.*

§1º Se não localizado o proprietário, a notificação mencionada no caput será publicada no Diário Oficial e em jornal local ou regional de grande circulação, por três dias consecutivos.

§2º A alienação do imóvel após a notificação não interrompe a contagem dos prazos aludidos no art.2º, inciso V.

Art.4º Há hipótese de desapropriação, aplicar-se-ão as disposições da Lei n.º 4.132, de 10 de setembro de 1962, e , no que ela for omissa, o prescrito no Decreto Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art.5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A existência de terrenos ociosos nas áreas urbanas é um dos problemas mais comuns enfrentados pelos poderes públicos municipais, especialmente nas grandes cidades.

Esses terrenos freqüentemente são mantidos vazios, por seus proprietários, para fins de especulação. Aguardam valorização decorrente da melhoria da infra-estrutura e dos serviços de saneamento, eletricidade e transportes públicos, promovida pelo poder público local, bem como da escassez de terrenos criada com o adensamento da cidade.

Resulta, tal atitude, em evidente disfunção da propriedade urbana, transformada, assim, em mero título negociável em mercado financeiro, quando sua finalidade precípua é servir de suporte às atividades necessárias ao desenvolvimento da cidade e ao bem-estar de seus cidadãos.

I- Sensíveis à questão, os constituintes introduziram, na Carta de 1988, mecanismo com que os municípios possam efetivamente dirigir o desenvolvimento da cidade e exigir dos proprietários de imóveis a observância aos interesses da coletividade, tendo por base o plano diretor. Não obstante os esforços dos constituintes, as autoridades municipais ainda não podem dispor plenamente dos instrumentos previstos na Carta Magna, pois sua aplicação depende de regulamentação federal.

A apresentação da presente proposição teve o propósito de suprir a carência de legislação federal e, adicionalmente, de orientar as administrações municipais na elaboração de sua lei específica. Nesse sentido, a presente proposição visa definir os elementos essenciais a serem estabelecidos na lei e, ao mesmo tempo, assegura aos poderes públicos locais flexibilidade para fixar seus próprios parâmetros, tendo em vista as peculiaridades de cada comunidade.

Diante do exposto solicito aos Ilustres Pares a aprovação da presente medida.

Sala das Sessões, em 20 de Novembro de 2002.

Deputado José Carlos Coutinho
PFL-RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 4.132, DE 10 DE SETEMBRO DE 1962.

DEFINE OS CASOS DE DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL E DISPÕE SOBRE SUA APLICAÇÃO.

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.

Art. 2º Considera-se de interesse social:

I - o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;

II - a instalação ou a intensificação das culturas nas áreas em cuja exploração não se obedeça a plano de zoneamento agrícola (Vetado);

III - o estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola;

IV - a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de dez famílias;

V - a construção de casas populares;

VI - as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação, armazenamento de água e irrigação, no caso em que não sejam ditas áreas socialmente aproveitadas;

VII - a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais;

VIII - a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.

* *Item VIII acrescentado pelo art. 31 da Lei nº 6.513, de 20 de dezembro de 1977.*

§ 1º O disposto no item I deste artigo só se aplicará nos casos de bens retirados de produção ou tratando-se de imóveis rurais cuja produção, por ineficientemente explorados, seja inferior à média da região, atendidas as condições naturais do seu solo e sua situação em relação aos mercados.

§ 2º As necessidades de habitação, trabalho e consumo serão apuradas anualmente segundo a conjuntura e condições econômicas locais, cabendo o seu estudo e verificação às autoridades encarregadas de velar pelo bem-estar e pelo abastecimento das respectivas populações.

Art. 3º O expropriante tem o prazo de 2 (dois) anos, a partir da decretação da desapropriação por interesse social, para efetivar a aludida desapropriação e iniciar as providências de aproveitamento do bem expropriado.

Parágrafo único. (Vetado).

Art. 4º Os bens desapropriados serão objeto de venda ou locação, a quem estiver em condições de dar-lhes a destinação social prevista.

Art. 5º No que esta Lei for omissa aplicam-se as normas legais que regulam a desapropriação por utilidade pública, inclusive no tocante ao processo e à justa indenização devida ao proprietário.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941.

DISPÕE SOBRE DESAPROPRIAÇÕES POR UTILIDADE PÚBLICA.

Disposições Preliminares

Art. 1º A desapropriação por utilidade pública regular-se-á por esta Lei, em todo o território nacional.

Art. 2º Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados, pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

§ 1º A desapropriação do espaço aéreo ou do subsolo só se tornará necessária, quando de sua utilização resultar prejuízo patrimonial do proprietário do solo.

§ 2º Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer caso, ao ato deverá preceder autorização legislativa.

§ 3º É vedada a desapropriação, pelos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios, de ações, cotas e direitos representativos do capital de instituições e empresas cujo funcionamento dependa de autorização do Governo Federal e se subordine à sua fiscalização, salvo mediante prévia autorização, por decreto do Presidente da República.

** § 3º acrescentado pelo Decreto-lei nº 856, de 11 de setembro de 1969.*

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 6.220, DE 2002

(Do Sr. João Eduardo Dado)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências", no que se refere à manifestação do Poder Público sobre o projeto e as obras a cargo do empreendedor.

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54) - ART. 24, II.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os §§ 1º e 2º do art. 16 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, acrescidos pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 16. .....

"§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado aprovado e as obras aceitas. (AC) (NR)

"§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de cento e cinqüenta dias para aprovação ou rejeição do projeto e de cento e vinte dias para aceitação ou recusa das obras executadas. (AC) (NR)".

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

Art. 3º Revogue-se o parágrafo único do art. 13 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

JUSTIFICAÇÃO

Pretende-se com este projeto de lei alterar parte das normas que hoje regem a aprovação dos projetos de parcelamentos urbanos (loteamentos e desmembramentos).

A redação atual do art. 16 da Lei 6.766/79, alterada em 1999, prevê que serão definidos em lei municipal os prazos para a aprovação de projeto de parcelamento e para a aceitação, ou recusa, das obras a cargo do empreendedor. Quando a legislação municipal for omissa, nos termos do § 2º do art. 16, os prazos serão de 90 dias para a manifestação do Poder Público sobre o projeto e de 60 dias para a manifestação sobre as obras.

O § 1º do referido dispositivo estabelece que, transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas. Discordamos frontalmente dessa regra, uma vez que a rejeição do projeto ou a recusa das obras nos casos em que o empreendedor cumpriu todos os requisitos legais é absolutamente injustificável. O empreendedor não pode ser punido pela desídia dos agentes públicos.

O fato de existir a possibilidade do empreendedor obter posterior indenização pelos danos associados à rejeição do projeto ou recusa das obras não é suficiente. Qualquer indenização devida certamente só será paga depois de anos de batalha judicial.

Entendemos, também, que os prazos previstos no § 2º do art. 16 devem ser ampliados. Não raro, a Municipalidade encontrará dificuldades para analisar um projeto de parcelamento em 90 dias ou mesmo de efetivar em

60 dias a inspeção técnica completa das obras executadas. A ampliação dos prazos faz-se importante, ainda, em razão da alteração aqui proposta para o § 1º do art. 16.

Além da alteração dos §§ 1º e 2º do art. 16, sugerimos outro aperfeiçoamento na Lei 6.766/79: a supressão do parágrafo único do art. 13, que, inexplicavelmente, foi mantido na alteração da lei feita em 1999. Não mais se justifica a referência ao exame do projeto pela autoridade metropolitana, uma vez que os casos enumerados no art. 13 não são mais objeto de exame pelos órgãos estaduais. Agora, os Estados apenas disciplinam a aprovação pelos Municípios nos casos tratados pelo art. 13.

Diante da importância da proposta aqui apresentada para a implementação sem entraves burocráticos da atividade de parcelamento do solo urbano no País, contamos com a sua rápida aprovação por esta Casa de Leis.

Sala das Sessões, em 06 de Março de 2002.

Deputado João Eduardo Dado

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 V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

.....

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos na seguintes condições:

** Artigo, "caput", com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagistico 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 (um milhão de metros quadrados).

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.

.....

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas.

** Artigo, "caput" com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

** § 1º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

* *§ 2º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

.....

.....

Ref. REQ da CDUI (04/06/2003)
DEFIRO. Apensem-se os Projetos de Lei de números 550 e 1.001, de 2003, ao de número 3.057, de 2000. Oficie-se à requerente e, após, publique-se.
Em 30/06/03

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

PROJETO DE LEI N.º 550, DE 2003

(Do Sr. José Roberto Arruda)

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal e altera dispositivos da Lei nº 6.766 / 79.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54 RICD)

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões – Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. A promoção de parcelamentos para fins urbanos no território do Distrito Federal é de iniciativa exclusiva do Poder Público, na forma desta Lei e do disposto na legislação específica.

Parágrafo Único. As disposições previstas no *caput* não se aplicam às soluções indicadas na Lei 9.262/96, que transfere para o Governo do Distrito Federal a administração da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu.

Art. 2º. Os dispositivos da Lei 6.766/79 relativos ao parcelamento do solo no Distrito Federal ficam alterados naquilo que colidir com a presente Lei.

Art. 3º. Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Justificação

O espírito da Lei 2.874/56, que criou Brasília, era que a nova capital seria uma cidade planejada e todo parcelamento de terras seria de exclusiva iniciativa e responsabilidade do poder público.

Com o tempo, esse princípio caiu em desuso. O Governo deixou de pagar algumas desapropriações, e parcelas de glebas voltaram às mãos de seus antigos proprietários. Paralelamente, a ação de grileiros e especuladores, o retalhamento da região em condomínios irregulares e parcelamentos indesejáveis, o desdobramento de cadeias dominiais altamente questionáveis - tudo contribuiu para lançar ao caos a realidade fundiária do DF.

Os prejuízos sociais e econômicos dessa situação são alarmantes. O próprio futuro do Distrito Federal estará em xeque, se não forem adotadas providências para conter a deterioração desse quadro.

A solução está em recuperar o espírito que norteou a legislação de criação da nova Capital. Trata-se de resgatar dispositivos legais que disciplinem em definitivo o uso e ocupação do solo do DF e devolvam ao Governo local a prerrogativa exclusiva de decidir sobre a criação de novas áreas urbanas, vedando-se tal iniciativa a particulares.

Este é o sentido do Projeto de Lei que ora temos a honra de submeter à apreciação desta Casa.

Com essa proposição, pretendemos não apenas eliminar a ação nefasta exercida no Distrito Federal pelos especuladores, responsáveis pela proliferação de incontáveis parcelamentos irregulares no Distrito Federal e pela intranqüilidade em

que se encontram dezenas de milhares de famílias que adquiriram essas terras e hoje não possuem documento de titularidade sobre elas.

Objetivamos, igualmente, disciplinar o processo de ocupação do solo no DF e induzir o seu crescimento de forma ordenada.

Queremos que a valorização das terras, resultante da instalação de equipamentos de infra-estrutura urbana custeada pelo poder público, reverta em benefício de toda a coletividade - e não seja apropriada por particulares que em nada contribuíram para seu financiamento.

Temos em vista, finalmente, aliviar a carga financeira que o Distrito Federal representa para a União - que vem custeando as áreas de Segurança, Saúde e Educação do DF. A proliferação de condomínios irregulares nos arredores da Capital promove a ocupação descontrolada do seu território e é responsável pela explosão populacional que pressiona para cima os custos de manutenção dos equipamentos públicos. Em última instância, parcela do preço a ser pago por esse processo de descontrolo é assumida pelos cofres do Governo Federal - que seriam, assim, beneficiários indiretos da proposta ora apresentada.

Pelas razões alinhadas, estamos certos de que a devolução, ao GDF, da prerrogativa exclusiva de promover parcelamentos de terras no Distrito Federal, vedando-a à iniciativa privada, representará significativo avanço no processo de ocupação do solo no DF, contribuindo assim para seu crescimento ordenado, pelo que peço o apoio dos meus ilustre pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em 27 março de 2003

Deputado JOSÉ ROBERTO ARRUDA

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.

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 Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

** § 5º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 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.*

.....

.....

LEI Nº 9.262, DE 12 DE JANEIRO DE 1996.

DISPÕE SOBRE A ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (APA) DA BACIA DO RIO SÃO BARTOLOMEU, LOCALIZADA NO DISTRITO FEDERAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica o Poder Executivo do Distrito Federal responsável pela administração e fiscalização da Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983.

Art. 2º (VETADO)

.....

.....

LEI Nº 2 . 874, DE 19 DE SETEMBRO DE 1956.

DISPÕE SÔBRE A MUDANÇA DA CAPITAL FEDERAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS .

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Art 1º A Capital Federal do Brasil, a que se refere o art.4º do Ato das Disposições Transitórias da Constituição de 18 de setembro de 1946, será localizada na região do Planalto Central, para êsse fim escolhida, na área que constituirá o futuro Distrito Federal circunscrita pela seguinte linha:

Começa no ponto da Lat. 15º30'S e long. 48º12'W. Green. Dêsse ponto, segue para leste pelo paralelo de 15º30'S até encontrar o meridiano de 47º e 25'W. Green. Dêsse ponto segue o mesmo meridiano de 47º e 25'W. Green, para o sul até o Talweg do Córrego de S. Rita, afluente da margem direita do Rio Preto. Daí pelo Talweg do citado córrego S. Rita, até a confluência dêste com o Rio Preto, logo a juzante da Lagoa Feia. Da confluência do córrego S. Rita com o Rio Preto, segue pelo Talweg dêste último, na direção sul, até cruzar o paralelo de 16º03'S. Daí, pelo paralelo 16º03' na direção Oeste, até encontrar o Talweg do Rio Descoberto. Daí para o norte, pelo Talweg do Rio Descoberto, até encontrar o meridiano de 48º12'W. Green. Daí para o Norte pelo meridiano de 48º12'W. Green, até encontrar o paralelo de 15º3' Sul, fechando o perímetro.

Art 2º Para cumprimento da disposição constitucional citada no artigo anterior, fica o Poder Executivo autorizado a praticar os seguintes atos:

a) constituir, na forma desta lei, uma sociedade que se denominará Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, com os objetivos indicados no art.3.º;

b) estabelecer e construir, através dos órgãos próprios da administração federal e com a cooperação dos órgãos das administrações estaduais, o sistema de transportes e comunicações do novo Distrito Federal com as Unidades Federativas, coordenando êsse sistema com o Plano Nacional de Viação;

c) dar a garantia do Tesouro Nacional às operações de crédito negociadas pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, no país ou no exterior, para o financiamento dos serviços e obras da futura capital, ou com ela relacionados;

d) atribuir à Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, mediante contratos ou concessões, a execução de obras e serviços de interêsse do novo Distrito Federal, não compreendidos nas atribuições específicas da emprêsa;

e) firmar acôrdos e convênios com o Estado de Goiás, visando à desapropriação dos imóveis situados dentro da área do novo Distrito Federal e do seu posterior desmembramento do território do Estado e incorporação ao domínio da União;

f) estabelecer normas e condições para a aprovação dos projetos de obras na área do futuro Distrito Federal, até que se organize a administração local;

g) instalar, no futuro Distrito Federal, ou nas cidades circunvizinhas, serviços dos órgãos civis e militares da administração federal e nêles lotar servidores, com o fim do criar melhores condições ao desenvolvimento dos trabalhos de construção da nova cidade.

Parágrafo único. O Congresso Nacional deliberará, oportunamente, sôbre a data da mudança da Capital, ficando revogado o art.6º da Lei nº 1.803, de 5 de janeiro de 1953.

***Vide Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972.**

.....

.....

LEI Nº 5.861, DE 12 DE DEZEMBRO DE 1972.

AUTORIZA O DESMEMBRAMENTO DA COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL - NOVACAP, MEDIANTE ALTERAÇÃO DE SEU OBJETO E CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

Art 8º São revogados os arts. 2º a 27, 29 a 32, da Lei nº 2.874, de 19 de setembro de 1956, bem como o artigo 21, da Lei nº 4.545, de 10 de dezembro de 1964, e demais disposições em contrário.

Art 9º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 12 de dezembro de 1972; 151º da Independência e 84º da República.

EMILIO G. MÉDICI
Alfredo Buzaid
Antônio Delfim Netto
João Paulo dos Reis Velloso

Ref. REQ 1686/2004 – Deputado SÍLAS CÂMARA (CDU)
Defiro. Apense-se o PL nº 754/2003 ao PL nº 3057/2000. Publique-se.
Oficie-se.
Em 19/04/04

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

PROJETO DE LEI N.º 754, DE 2003

(Do Sr. Devanir Ribeiro)

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:
DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR E CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54 RICD)

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação Conclusiva pelas Comissões – Art. 24 II

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O parágrafo 6º do artigo 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º .....

§ 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 de águas pluviais;
III – rede para o abastecimento de água potável;
IV – rede de esgoto sanitário;
V – rede de energia elétrica pública e domiciliar; e
VI – iluminação pública".

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei Lehmann), que estabelece as regras gerais para o parcelamento do solo urbano, foi, durante duas décadas, praticamente a única lei federal em vigor no campo do direito urbanístico. Além de apresentar os requisitos urbanos gerais a serem aplicados aos loteamentos e desmembramentos, a Lei Lehmann traz uma série de exigências em relação a documentos e procedimentos administrativos, combinando normas civis, urbanísticas, administrativas e penais, com vistas a garantir a interação entre as atividades de parcelamento do solo urbano e o planejamento municipal referente à expansão da marcha urbana e ao provimento de serviços públicos; garantir a legalidade dos empreendimentos e proteger o consumidor.

À época de sua edição, a Lei Lehmann representou um avanço importante, pois ampliou a abrangência da legislação que até então disciplinava os parcelamentos urbanos, de caráter excessivamente civilista e preocupada basicamente com as relações de transferência de propriedade.

Nos últimos anos, entretanto, essa lei tem sido alvo de muitas críticas, principalmente no que se refere ao rigor exagerado das exigências por ela impostas, o que encarece o preço final dos terrenos e torna a lei inviável para os loteamentos destinados à população de baixa renda.

Visando a solução de parte do problema apresentado *supra*, foi aprovada em 29 de janeiro de 1999 a Lei nº 9.785, que promoveu uma série de ajustes na Lei Lehmann, com o objetivo de simplificar algumas exigências em termos de requisitos

urbanísticos e procedimentos administrativos, bem como de facilitar a implantação de empreendimentos habitacionais realizados pelo Estado. Destaque-se que a Lei nº 9.785/99 efetivou alterações no sentido de tornar mais simples o nível de exigências para parcelamentos considerados de interesse social. Destarte, estabelecem os §§ 5º e 6º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, acrescentados pela Lei nº 9.785/99:

> *"Art. 2º.....*
> *§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.*
> *§ 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"*

O avanço proveniente da aprovação da Lei nº 9.785/99 é inquestionável: a simplificação dos procedimentos de forma a facilitar a implantação de empreendimentos habitacionais representa uma melhoria normativa substancial, uma vez que seu objetivo último é viabilizar a realização de loteamentos destinados à população de baixa renda. De fato, como frisa Maria Sílvia Barros Lorenzetti, consultora legislativa da Câmara dos Deputados, em sua análise intitulada "A Questão Habitacional no Brasil", de 2001, "os números apresentados para o déficit habitacional, que são oficiais, embora careçam de uma maior atualização, mostram de forma patente que a carência de moradias no Brasil é, basicamente, um problema da população de baixa renda".

Não obstante o avanço oriundo da aprovação da lei supracitada, nota-se que um aspecto de seu corpo normativo carece de alteração, razão por que apresento o presente projeto de lei.

Trata-se do inciso IV do § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 9.785/99, que prescreve que a infra-estrutura básica mínima dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) contará com "soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar".

Com efeito, consideramos o dispositivo citado insuficiente para garantir a infra-estrutura básica dos parcelamentos sitos nas ZHIS, pois não garante o acesso à rede de esgoto sanitário e à energia elétrica pública e domiciliar, satisfazendo-se com o termo "soluções" para ambos os casos. Ora, a mesma lei, em seu parágrafo anterior, estabelece que redes de esgoto sanitário e de energia pública e domiciliar são parte do que se considera "infra-estrutura básica". Não é justificável, portanto,

que o mínimo de infra-estrutura exigido para os parcelamentos situados nas ZHIS não contemple aquilo que a própria lei considera básico.

Ressalte-se que se, por um lado, devemos simplificar os procedimentos para a implantação de empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda, por outro, tal simplificação não deve jamais se dar em detrimento da qualidade de vida daquela população, ainda mais em sua esfera mínima.

Ilustre-se que o próprio IBGE, para o cálculo do déficit habitacional, abarca nele as famílias que vivem em habitações inadequadas. Para tanto, estabelece que as condições habitacionais inadequadas caracterizam-se pela inexistência de um dos seguintes fatores: instalação sanitária ligada à rede geral ou fossa séptica; abastecimento de água com canalização interna ligada à rede geral; lixo coletado; e ligação à rede de energia elétrica.

Vê-se, logo, que a inexistência de apenas um dos fatores citados faz com que o IBGE inclua a habitação no déficit habitacional, dada sua inadequação para abrigar saudavelmente uma família. É nosso dever, portanto, garantir na lei uma infra-estrutura básica para os parcelamentos situados nas ZHIS que contemple, no mínimo, rede de esgoto sanitário, rede de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública, sob pena de comprometermos a qualidade de vida mínima a que tem direito o cidadão.

A imperfeição do dispositivo que se intenta alterar decerto não passou despercebida por especialistas na questão habitacional. A consultora Maria Sílvia Barros Lorenzetti, na obra já citada, alerta, ao mencionar as falhas no quadro normativo sobre o assunto: "a infra-estrutura exigida para parcelamentos localizados em áreas de interesse social, por sua vez, contenta-se com a previsão de 'soluções' para o esgotamento sanitário e a energia elétrica domiciliar, além de não incluir a iluminação pública".

Por tais razões, apresento o presente projeto de lei, visando à garantia de direitos básicos do cidadão, uma vez que se pretende incluir na infra-estrutura exigida para os parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social, a existência de acesso à rede de esgoto sanitário, à rede de energia elétrica pública e domiciliar e a iluminação pública. Trata-se de direitos básicos, essenciais, cuja inobservância decreta uma das mais cruéis manifestações de exclusão social: a inexistência de condições básicas de moradia.

Sala das Sessões, em 15 de abril de 2003.

Dep. Devanir Ribeiro (PT-SP)

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 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 Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

** § 5º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 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 1.001, DE 2003

(DO SR. EDUARDO PAES)

Altera Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, prevendo a possibilidade dos proprietários dos lotes fixarem o rateio das despesas decorrentes de serviços de interesse coletivo.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR E CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54) - ART. 24, II

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões – Art. 24,II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 22 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 parágrafo único:

"Art. 22. .....

"Parágrafo único. Após o registro do loteamento, os proprietários dos lotes podem estabelecer, para atender serviços de interesse coletivo de conservação, limpeza e segurança dos logradouros a que se refere o *caput*, e por meio de convenção que reúna a assinatura de, pelo menos, dois terços dos proprietários, a cota-parte que lhes couber no rateio das despesas, em relação às quais todos se obrigam a pagamento mensal, com cobrança, por via executiva, por representante dos proprietários também eleito na convenção. (NR)".

Art. 2º Esta Lei entra em vigor contados cento e oitenta dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Com o crescente processo de expansão urbana, a cada dia é maior o número de loteamentos para fins residenciais implantados em localidades afastadas dos centros urbanos. Essas localidades, via de regra, não são atendidas a contento pelos serviços de conservação, limpeza e segurança a cargo do Poder Público, o que gera graves problemas para os moradores. Essa é uma realidade social, presente em todo o País, que não pode ser ignorada pelo Legislador.

Atualmente, mesmo que a maior parte dos moradores resolva fixar o rateio das despesas decorrentes de serviços de interesse coletivo em relação aos quais há omissão do Poder Público, haverá problemas para implementação da decisão, diante da omissão da Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Provavelmente, muitas vezes haverá também questionamento por via judicial, uma vez que os loteamentos geram áreas públicas que, em princípio, deveriam ser geridas pelo Poder Público.

Para a solução desse problema, cabe equiparar os proprietários dos lotes a condôminos, assegurando-lhes o direito de implementar determinados serviços considerados necessários para garantir sua qualidade de vida, desde que a partir da decisão da ampla maioria das pessoas afetadas.

Diante da importância do tema tratado, conta-se, desde já, com o pleno apoio dos Srs. Parlamentares na aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 15 de maio de 2003.

Deputado Eduardo Paes

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 VI
DO REGISTRO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

.....

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.

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.

.....

.....

Ref. Req. nº 1.553/04 (Dep. Ricardo Izar)
Defiro. Apensem-se os PLs nºs 2.454/03 e 2.699/03 ao PL nº 3.057/00. Publique-se. Oficie-se.
Em 08/03/2004,

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

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.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR;
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54 RICD)

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

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 á 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 11 de novembro 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 6.766/79, prevendo percentual mínimo de áreas verdes nos loteamentos.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR E CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54 RICD) - ART. 24, II
APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

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 9 de dezembro 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 (cinqüenta metros) para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 m (cinqüenta metros) de largura;

3 - de 100 m (cem metros) para os cursos d'água que tenham de 50 (cinqüenta) 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 (cinqüenta 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, 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 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.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE:
MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
DESENVOLVIMENTO URBANO
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54)

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

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 – ocúpação 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 (cinqüenta) 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 Publica 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 especificas 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 infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 7º 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.

§ 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 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.

§ 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 seqüência 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 conseqüências 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 inconteste 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 sererm 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 independerá 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 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, § 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.

§ 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 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 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 § 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 exigi-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 registrais 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 (cinqüenta) 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 (cinqüenta) metros de largura, deverá ser respeitada uma faixa mínima de proteção de 50 (cinqüenta) metros;

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

IV – em restingas, deverá ser respeitada uma faixa de 150 (cento e cinqüenta) 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 independerão 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 independerá 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 – titulo 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 (cinqüenta 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 (cinqüenta 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 (cinqüenta 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.

§ 7° 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.

§ 8° Nos negócios jurídicos feitos com a condição resolutiva ou suspensiva, deverá ser objeto de averbação posterior o implemento ou não da condição.

§ 9° 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 §§ 6° e 7°, 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.

§ 1° O disposto no caput deste artigo aplicar-se-á aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2° 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 § 1° 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. .....

§ 1° 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.

§ 2° 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 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. 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 dependente;

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 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. 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 tomado 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 do 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 05 de fevereiro 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 cinqüenta 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).

§ 1° Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2° 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 composse;

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.

§ 3° 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.

§ 4° No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8°, 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.

** § 4° acrescentado pela Lei n° 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

.....

.....

LEI N° 9.985, DE 18 DE JULHO DE 2000

Regulamenta o art. 225, § 1°, 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. 1° 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 inexista 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.*

§ 1° (*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.

** § 1° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 2° 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.

** § 2° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3° 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 § 2°, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

** § 3° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 4° Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

** § 4° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 5° 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.

** § 5° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 6° 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.

** § 6° acrescido pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 7° 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.

** § 7° acrescido pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 8° 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.

** § 8° acrescido pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 9° 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.

** § 9° acrescido pela Lei n° 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.

§ 1° As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2° Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3° 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.

** § 3° acrescido pela Lei n° 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.

§ 1° As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

** § 1° redação dada pela Lei n° 9.298, de 01/08/1996.*

§ 2° É assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3° (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.

§ 1° (Vetado).

§ 2° 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.

§ 3° 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.

§ 1° Quando o caso configurar a perda da delegação, o juízo competente suspend'erá o notário ou oficial de registro, até a decisão final, e designará interventor, observando-se o disposto no art. 36.

§ 2° (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.

§ 1° 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.

§ 2° 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.

§ 3° 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 6° 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.*

§ 1° 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.

§ 2° 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.

** § 2° 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 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 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 testamenteiros, 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 lanço.

.....

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 cinqüenta 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 cinqüenta 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 criminosa 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.

§ 1° 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.

** § 1° com redação determinada pela Lei n° 2.786, de 21 de maio de 1956.*

§ 2° 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.

** § 2° com redação determinada pela Lei n° 2.786, de 21 de maio de 1956.*

§ 3° Excedido o prazo fixado no parágrafo anterior não será concedida a imissão provisória.

** § 3° com redação determinada pela Lei n° 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.
§ 4° Nas ações referidas no § 3°, 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 1° de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do art. 100 da Constituição.

Art. 27. .....

§ 1° 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 § 4° do art. 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R$ 151.000,00 (cento e cinqüenta e um mil reais).....
§ 3° O disposto no § 1° 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.
§ 4° O valor a que se refere o § 1° será atualizado, a partir de maio de 2000, no dia 1° de janeiro de cada ano, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA do respectivo período." (NR)

Art. 2°. A Lei n° 4.504, de 30 de novembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

.....

LEI N° 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. 4° 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 subseqüentes 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).

§ 9° 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. 9° 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.

§ 1° 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.

§ 2° 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.

§ 3° 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 5° e 6° desta Lei.

§ 1° 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 5° e 6°

§ 2° 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.

§ 3° Os órgãos federais deverão aplicar os recursos por eles arrecadados para o Sistema Financeiro da Habitação, até 50% (cinqüenta por cento) no Estado de origem dos recursos, redistribuindo o restante pelas unidades federativas compreendidas em regiões de menor desenvolvimento econômico.

*** Vide Medida Provisória n° 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. .....

§ 1° .....

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 § 6° 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. 6°. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória n° 2.197-42, de 27 de julho de 2001.

Art. 7°. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8°. Ficam revogados o § 1° do art. 9° e o art. 14 da Lei n° 4.380, de 21 de agosto de 1964, e o art. 23 da Lei n° 8.692, de 28 de julho de 1993.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180° da Independência e 113° da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
José Gregori
Pedro Malan
Francisco Dornelles
Martus Tavares

MEDIDA PROVISÓRIA N° 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 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. 2° da Lei n° 9.601, de 21 de janeiro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2°. Para os contratos previstos no art. 1°, são reduzidas, por sessenta meses, a contar da data de publicação desta Lei:" (NR)

.....

.....

MEDIDA PROVISÓRIA N° 0349, DE 22 DE JANEIRO DE 2007

Institui o Fundo de Investimento do FGTS - FI-FGTS, altera a Lei n° 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. 1° 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.

§ 1° 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 § 1° do art. 9° da Lei n° 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 2° 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.

§ 3° Na hipótese de extinção do FI-FGTS, o seu patrimônio total será distribuído aos cotistas, na proporção de suas participações, observado o disposto no § 8° do art. 20 da Lei n° 8.036, de 1990.

Art. 2° 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. 3° A Lei n° 8.036, de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.5°.....

.....

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. 4° Esta Medida Provisória entra em vigor na data da sua publicação.

Brasília, 22 de janeiro de 2007; 186° da Independência e 119° da República.
LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Guido Mantega
Luiz Marinho
Marcio Fortes de Almeida

LEI N° 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.

§ 1° Constarão obrigatoriamente do registro do protesto a descrição do documento e sua tradução.

§ 2° Em caso de pagamento, este será efetuado em moeda corrente nacional, cumprindo ao apresentante a conversão na data de apresentação do documento para protesto.

§ 3° Tratando-se de títulos ou documentos de dívidas emitidos no Brasil, em moeda estrangeira, cuidará o Tabelião de observar as disposições do Decreto-lei n° 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 Nº10.932, 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.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

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 (cinqüenta)

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 Publica 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 45° (quarenta e cinco graus) aplicam-se as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 9° 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.

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

§ 2° 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 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 seqüência 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, § 3°, 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 conseqüências 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 inconteste 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 independerá 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 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 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, 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 registrais 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 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:

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 acauteladórias 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 dependente;

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 05 de fevereiro de 2007.

Deputado **ZEZÉU RIBEIRO**

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

PL-31/2007
Coordenação de Comissões Permanentes - DECOM - P_3630
CONFERE COM O ORIGINAL AUTENTICADO

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.

§ 1° 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.

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

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

§ 4° 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 cinqüenta 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.

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

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

§ 3° 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).

§ 1° Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2° 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.

§ 3° 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 composse;

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 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.

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 PRESIDENTE DA REPÚBLICA
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 encraves 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 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 inexista 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 § 2° do art. 3° 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 n° 10.931, de 02/08/2004.*

I de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

** Inciso I, caput, acrescido pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

** Alínea a acrescida pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

b) indicação ou atualização de confrontação;

** Alínea b acrescida pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004 .*

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

** Alínea c acrescida pela Lei n° 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 n° 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 n° 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 n° 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 n° 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 n° 10.931, de 02/08/2004 .*

§ 1° Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

** § 1° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 2° 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.

** § 2° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3° 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 § 2°, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

** § 3° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 4° Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

** § 4° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 5° 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.

** § 5° com redação dada pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 6° 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.

** § 6° acrescido pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 7° 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.

** § 7° acrescido pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 8° 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.

** § 8° acrescido pela Lei n° 10.931, de 02/08/2004.*

§ 9° 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.

** § 9° acrescido pela Lei n° 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.

§ 1ºA 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.

§ 1° As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2° Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3° 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.

** § 3° acrescido pela Lei n° 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.

§ 1° As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

** § 1° redação dada pela Lei n° 9.298, de 01/08/1996.*

§ 2° É assegurada ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3° (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.

§ 1° (Vetado).

§ 2° 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.

§ 3° 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 substitui-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.

Excetuam-se:

I - os tutores, os curadores, os testamenteiros, 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 lanço.

.....

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 cinqüenta 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 cinqüenta 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 criminosa 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.

§ 1° 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.

** § 1° com redação determinada pela Lei n° 2.786, de 21 de maio de 1956.*

§ 2° 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.

** § 2° com redação determinada pela Lei n° 2.786, de 21 de maio de 1956.*

§ 3° Excedido o prazo fixado no parágrafo anterior não será concedida a imissão provisória.

** § 3° com redação determinada pela Lei n° 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 n° 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 cinqüenta 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.

§ 3° 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 5° e 6° desta Lei.

§ 1° 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 5° e 6°

§ 2° 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.

§ 3° Os órgãos federais deverão aplicar os recursos por eles arrecadados para o Sistema Financeiro da Habitação, até 50% (cinqüenta por cento) no Estado de origem dos recursos, redistribuindo o restante pelas unidades federativas compreendidas em regiões de menor desenvolvimento econômico.

*** Vide Medida Provisória n° 2.197-43, de 24 de Agosto de 2001.**

.....

.....

MEDIDA PROVISÓRIA N° 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. 8° Ficam revogados o § 1° do art. 9° e o art. 14 da Lei n° 4.380, de 21 de agosto de 1964, e o art. 23 da Lei n° 8.692, de 28 de julho de 1993.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180° da Independência e 113° 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 1° 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 n° 8.678, de 13/07/1993.*

IX - extinção normal do contrato a termo, inclusive o dos trabalhadores temporários regidos pela Lei n° 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 n° 8.922, de 25/07/1994.*

XII - aplicação em quotas de Fundos Mútuos de Privatização, regidos pela Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, permitida a utilização máxima de 50% (cinqüenta 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 n° 9.491, de 09/09/1997.*

XIII – (Vide *Medida Provisória n° 2.164-41, de 24/08/2001*)

XIV – (Vide *Medida Provisória n° 2.164-41, de 24/08/2001*)

XV – (Vide *Medida Provisória n° 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 n° 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 n° 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 n° 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 n° 10.878, de 08/06/2004.*

§ 1° 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.

§ 2° 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.

§ 3° O direito de adquirir moradia com recursos do FGTS, pelo trabalhador só poderá ser exercido para um único imóvel.

§ 4° 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 cuotas 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. 5°. A Lei n° 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.9°.....

.....

§ 6° Mantida a rentabilidade média de que trata o § 1°, 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.

§ 7° 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. .....

§ 1° .....

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".

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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. 4° .....

.....

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 subseqüente, 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 289, DE 2007

(Do Sr. João Dado)

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências", no que se refere à manifestação do poder público sobre o projeto e as obras a cargo do empreendedor.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-20/2007.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Este projeto de lei modifica os §§ 1º e 2º do art.16 da 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 renovação automática do prazo fixado para aprovação ou rejeição do projeto e para aceitação ou recusa fundamentada das obras, na hipótese de não haver manifestação tempestiva do poder público, e, ainda, para estender de 90 dias para 150 dias e de 60 dias para 120 dias os prazos de manifestação do município acerca, respectivamente, da aprovação ou rejeição de projeto e de aceitação ou recusa de obras de urbanização, quando a legislação local não dispuser sobre a matéria.

Art. 2º Os §§ 1º e 2º do art. 16 da Lei nº 6.766, de 1979, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 16.....

§ 1º Na hipótese de não haver manifestação tempestiva do Poder Público, os prazos para aprovação ou rejeição do projeto e para aceitação ou recusa das obras ficam renovados automaticamente, assegurada a indenização por eventuais danos derivados de omissão ou retardo imotivado.

§ 2º Nos municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de cento e cinqüenta dias para aprovação ou rejeição do projeto e de cento e vinte dias para aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização executadas. (NR)"

Art. 3º Fica revogado o parágrafo único do art. 13 da Lei nº 6.766, de 1979.

Art. 4º Esta lei entra em vigor após vencido o prazo de cento e vinte dias, contado da data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Pretende-se com este projeto de lei alterar parte das normas que hoje regem a aprovação dos projetos de parcelamentos urbanos (loteamentos e desmembramentos).

A redação atual do art. 16 da Lei nº6.766/79, alterada em 1999, prevê que serão definidos em lei municipal os prazos para a aprovação de

projeto de parcelamento e para a aceitação, ou recusa, das obras a cargo do empreendedor. Quando a legislação municipal for omissa, nos termos do § 2° do art. 16, os prazos serão de 90 dias para a manifestação do Poder Público sobre o projeto e de 60 dias para a manifestação sobre as obras.

O § 1° do referido dispositivo estabelece que, transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas. Discordamos frontalmente dessa regra, uma vez que a rejeição do projeto ou a recusa das obras nos casos em que o empreendedor cumpriu todos os requisitos legais é absolutamente injustificável. O empreendedor não pode ser punido pela desídia dos agentes públicos.

Infelizmente, propostas no sentido de aprovar automaticamente os projetos no caso de não haver manifestação tempestiva do Poder Público têm sido consideradas inconstitucionais nesta Casa. Como solução paliativa, parece ser necessário, pelo menos, que se renovem automaticamente os prazos para exame de projetos e obras, quando o poder municipal não atuar dentro do tempo previsto. A renovação proposta, no entanto, não impediria que o interessado, como é possível hoje, solicitasse judicialmente indenização por omissão ou retardo do poder público.

Entendemos, também, que os prazos previstos no § 2° do art. 16 devem ser ampliados. Não raro, a municipalidade encontrará dificuldades para analisar um projeto de parcelamento em 90 dias ou mesmo de efetivar em 60 dias a inspeção técnica completa das obras executadas.

Além da alteração dos § 1° e 2° do art. 16, sugerimos outro aperfeiçoamento na Lei nº 6.766/79: a supressão do parágrafo único do art. 13, que, inexplicavelmente, foi mantido na alteração da lei feita em 1999. Não mais se justifica a referência ao exame do projeto pela autoridade metropolitana, uma vez que os casos enumerados no art. 13 não são mais objeto de exame pelos órgãos estaduais. Agora, os estados apenas disciplinam a aprovação pelos municípios nos casos tratados pelo art. 13.

Diante da importância da proposta aqui apresentada para a implementação sem entraves burocráticos da atividade de parcelamento do solo urbano no País, contamos com a sua rápida aprovação por esta Casa de Leis.

Sala das Sessões, em 05 de março de 2007.

Deputado JOÃO DADO

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 V
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

.....

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos na seguintes condições:

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

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 (um milhão de metros quadrados).

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.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas.

** Artigo, caput com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

** § 1º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

** § 2º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

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.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.° 449, DE 2007

(Do Sr. Devanir Ribeiro)

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-20/2007.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1° O parágrafo 6° do artigo 2° da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2° .....

§ 6° - 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 de águas pluviais;
III – rede para o abastecimento de água potável;
IV – rede de esgoto sanitário;
V – rede de energia elétrica pública e domiciliar; e
VI – iluminação pública".

Art. 2° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei Lehmann), que estabelece as regras gerais para o parcelamento do solo urbano, foi, durante duas décadas, praticamente a única lei federal em vigor no campo do direito urbanístico. Além de apresentar os requisitos urbanos gerais a serem aplicados aos loteamentos e desmembramentos, a Lei Lehmann traz uma série de exigências em relação a documentos e procedimentos administrativos, combinando normas civis, urbanísticas, administrativas e penais, com vistas a garantir a interação entre as atividades de parcelamento do solo urbano e o planejamento municipal referente à expansão da marcha urbana e ao provimento de serviços públicos; garantir a legalidade dos empreendimentos e proteger o consumidor.

À época de sua edição, a Lei Lehmann representou um avanço importante, pois ampliou a abrangência da legislação que até então disciplinava os parcelamentos urbanos, de caráter excessivamente civilista e preocupada basicamente com as relações de transferência de propriedade.

Nos últimos anos, entretanto, essa lei tem sido alvo de muitas críticas, principalmente no que se refere ao rigor exagerado das exigências por ela impostas, o que encarece o preço final dos terrenos e torna a lei inviável para os loteamentos destinados à população de baixa renda.

Visando à solução de parte do problema apresentado *supra*, foi aprovada em 29 de janeiro de 1999 a Lei n° 9.785, que promoveu uma série de ajustes na Lei Lehmann, com o

objetivo de simplificar algumas exigências em termos de requisitos urbanísticos e procedimentos administrativos, bem como de facilitar a implantação de empreendimentos habitacionais realizados pelo Estado. Destaque-se que a Lei nº 9.785/99 efetivou alterações no sentido de tornar mais simples o nível de exigências para parcelamentos considerados de interesse social. Destarte, estabelecem os §§ 5º e 6º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, acrescentados pela Lei nº 9.785/99:

> *"Art. 2º.....*
> *§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.*
> *§ 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"*

O avanço proveniente da aprovação da Lei nº 9.785/99 é inquestionável: a simplificação dos procedimentos de forma a facilitar a implantação de empreendimentos habitacionais representa uma melhoria normativa substancial, uma vez que seu objetivo último é viabilizar a realização de loteamentos destinados à população de baixa renda. De fato, como frisa Maria Sílvia Barros Lorenzetti, consultora legislativa da Câmara dos Deputados, em sua análise intitulada "A Questão Habitacional no Brasil", de 2001, "os números apresentados para o déficit habitacional, que são oficiais, embora careçam de uma maior atualização, mostram de forma patente que a carência de moradias no Brasil é, basicamente, um problema da população de baixa renda".

Não obstante o avanço oriundo da aprovação da lei supracitada, nota-se que um aspecto de seu corpo normativo carece de alteração, razão por que apresento o presente projeto de lei.

Trata-se do inciso IV do § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 9.785/99, que prescreve que a infra-estrutura básica mínima dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) contará com "soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar".

Com efeito, consideramos o dispositivo citado insuficiente para garantir a infra-estrutura básica dos parcelamentos sitos nas ZHIS, pois não garante o acesso à rede de esgoto sanitário e à energia elétrica pública e domiciliar, satisfazendo-se com o termo "soluções" para ambos os casos. Ora, a mesma lei, em seu parágrafo anterior, estabelece que redes de esgoto sanitário e de energia pública e domiciliar são parte do que se considera "infra-

estrutura básica". Não é justificável, portanto, que o mínimo de infra-estrutura exigido para os parcelamentos situados nas ZHIS não contemple aquilo que a própria lei considera básico.

Ressalte-se que se, por um lado, devemos simplificar os procedimentos para a implantação de empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda, por outro, tal simplificação não deve jamais se dar em detrimento da qualidade de vida daquela população, ainda mais em sua esfera mínima.

Ilustre-se que o próprio IBGE, para o cálculo do déficit habitacional, abarca nele as famílias que vivem em habitações inadequadas. Para tanto, estabelece que as condições habitacionais inadequadas caracterizam-se pela inexistência de um dos seguintes fatores: instalação sanitária ligada à rede geral ou fossa séptica; abastecimento de água com canalização interna ligada à rede geral; lixo coletado; e ligação à rede de energia elétrica.

Vê-se, logo, que a inexistência de apenas um dos fatores citados faz com que o IBGE inclua a habitação no déficit habitacional, dada sua inadequação para abrigar saudavelmente uma família. É nosso dever, portanto, garantir na lei uma infra-estrutura básica para os parcelamentos situados nas ZHIS que contemple, no mínimo, rede de esgoto sanitário, rede de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública, sob pena de comprometermos a qualidade de vida mínima a que tem direito o cidadão.

A imperfeição do dispositivo que se intenta alterar decerto não passou despercebida por especialistas na questão habitacional. A consultora Maria Sílvia Barros Lorenzetti, na obra já citada, alerta, ao mencionar as falhas no quadro normativo sobre o assunto: "a infra-estrutura exigida para parcelamentos localizados em áreas de interesse social, por sua vez, contenta-se com a previsão de 'soluções' para o esgotamento sanitário e a energia elétrica domiciliar, além de não incluir a iluminação pública".

Por tais razões, apresento o presente projeto de lei, visando à garantia de direitos básicos do cidadão, uma vez que se pretende incluir na infra-estrutura exigida para os parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social, a existência de acesso à rede de esgoto sanitário, à rede de energia elétrica pública e domiciliar e a iluminação pública. Trata-se de direitos básicos, essenciais, cuja inobservância decreta uma das mais cruéis manifestações de exclusão social: a inexistência de condições básicas de moradia.

Sala das Sessões, em 15 de março de 2007

Dep. Devanir Ribeiro (PT-SP)

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 05/01/2007.*

§ 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. 3° 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 n° 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.° 455, DE 2007

(Do Sr. Antonio Carlos Mendes Thame)

Dispõe sobre isenção de taxas ou emolumentos cartorários no registro da usucapião de imóvel urbano.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - 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, para a vigorar com a seguinte alteração:

" *Art. 10* - .....

§6º O registro da usucapião especial de imóvel urbano no cartório de registro de imóveis, bem como a averbação concomitante das edificações e benfeitorias pre-existentes, serão isentos de pagamento de qualsquer taxas ou emolumentos cartorários. "

Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

O déficit habitacional brasileiro tem estimativas as mais variadas, indo de cinco até treze milhões de moradias, o que importa dizer que entre 20 a 52 milhões de brasileiros (média de 4 pessoas por família) moram em condições impróprias.

Hernando De Soto, economista peruano, desenvolveu o conceito de "capital morto" com que se refere ao valor de terrenos ou bens de raiz, em áreas urbanas, irregulares e que não têm sua propriedade juridicamente estabelecida. Loteamentos clandestinos, favelas, ocupações, desde que sejam áreas destinadas a moradias de populações de menor poder aquisitivo, marginalizadas economicamente e situadas em perímetros urbanos e próximos a estes, podem representar um capital "morto" , por não representar propriedade legítima segundo o estatuto jurídico estatal.

De Soto sustenta ser necessário alterar esse regime de ilegalidade de um passivo econômico-social para dar-lhe estatuto jurídico legal e convertê-lo em ativo econômico, que pode chegar a um valor da grandeza de trilhões de dólares,

consideradas todas as áreas urbanas no mundo (*v.g.* revista Veja edição 1.999, ano 40, no. 10, de 14 de março de 2007, pg. 74-75.

O projeto aqui formulado contribui para esta conversão de passivos em ativos.

As cidades e metrópoles brasileiras assistem ao crescimento de manchas de urbanização caótica, marginal e excludentes, em terrenos sem titulação ou ocupados irregularmente. A remoção dos seus ocupantes, na maioria das vezes, *é um ato de violência social e causa de comoção.* A *manutenção do status* de ilegalidade impossibilita a conversão dessas áreas urbanas com dotação de serviços públicos, a arrecadação de receita tributária dos seus residentes e ocupantes, o exercício pelo Poder Público e a cooperação da cidadania para atingimento de metas de controle, recuperação e preservação ambiental.

O projeto integra-se à orientação do Estatuto da Cidade, a Lei no. 10.057, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183, da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais de política urbana. Isenta o primeiro ato notarial para regularização de imóveis urbanos das despesas e emolumentos para o registro ou averbação do desmembramento ou das benfeitorias nele existentes. O Estatuto da Cidade já admite que a área ou edificação urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados possuída ininterruptamente e sem oposição, como moradia, por *quem não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, possa ser usucapida,* sendo um direito exercitável apenas uma vez por quem dele possa ter proveito.

Sala das Sessões, em 15 de março de 2007.

Deputado Antonio Carlos Mendes Thame

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.

§ 1° 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.

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

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

§ 4° 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 cinqüenta 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.

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

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

§ 3° 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.

§ 1° 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.

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

.....

.....

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 V

Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

.....

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinqüenta 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.

§ 4° 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.

§ 5° 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, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

.....

.....

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".

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-449/2007.

APRECIAÇÃO:
Proposição sujeita à apreciação do Plenário

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 conseqüência da Revolução Industrial, em nosso País esse processo ocorreu em cinqüenta 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 inclua 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 25 de abril de 2007.

Deputado LELO COIMBRA

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. 1° 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. 2° 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.

§ 1° 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.

§ 2° 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.

§ 3° (Vetado.)

** § 3° acrescido pela Lei n° 9.785, de 29/01/1999.*

§ 4° 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.

** § 4° acrescido pela Lei n° 9.785, de 29/01/1999.*

§ 5° 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.

** § 5° com redação dada pela Lei n° 11.445, de 2007.*

§ 6° 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.

** § 6° acrescido pela Lei n° 9.785, de 29/01/1999.*

Art. 3° 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 n° 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 AO PL-20/2007.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

Congresso Nacional decreta

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 legitimada equipara-se ao direito real de aquisição, submetendo-se sua constituição às normas do art. 21 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, no que couber.

§ 4°. A certidão do título da posse legitimada constitui prova antecipada para ação de usucapião.

§ 5°. 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.

§ 1° 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.

§ 2° 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.

§ 3° Os registros e a lavratura de escritura pública de que trata o parágrafo primeiro deste artigo independerão 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 independerá da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive contribuições previdenciárias.

§ 1° 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. 4° 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. 1° 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, envide 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.

§ 5° 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. 6° 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. 5° desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III
Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 7° Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5° desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5° do art. 5° 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.

§ 1° O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5° desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2° 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. 8°.

§ 3° 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, sobrevindo 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 inexista 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 titulo de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples titulo de posse mansa e pacifica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a titulo oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colonias de nacionaes e de extrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonisação extrangeira 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. 1° Ficam prohibidas as acquisições de terras devolutas por outro titulo 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. 2° 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 heréos 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. 3° São terras devolutas:

§ 1° As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2° 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 commisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3° As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apezar de incursas em commisso, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4° As que não se acharem occupadas por posses, que, apezar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.

Art. 4° 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. 5° 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 sesmaria 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 commisso 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 concessionarios 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 concessionario ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos posseiros, ou considerar-se tambem 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 oposição 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 subseqüentes, 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 - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 1 /06-CE

Recebido em 27 / 06 /06

Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3057, 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" (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). (PL305700)

PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000

(do Sr. Bispo Wanderval)

EMENDA Nº de 2006

(do Sr. MAX ROSENMANN)

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.

EMENDA

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência o artigo com a seguinte redação:

Art. .. A Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, passa a vigorar com o caput do art. 2º acrescido de incisos IV e V:

"Art. 2º .....

IV) a apresentação e a distribuição de título ou documento de dívida a protesto independe do pagamento ou de depósito prévio dos emolumentos e de qualquer outra despesa reembolsável, cujos valores

serão exigidos dos respectivos interessados tão somente no ato da elisão do protesto ou, quando protestado o título, no ato do pedido do cancelamento do respectivo registro, salvo na determinação judicial da sustação do protesto, do cancelamento ou dos seus efeitos, ainda que provisória, cujo cumprimento pelo Tabelionato de Protesto depende do pagamento dos respectivos valores pelo beneficiário da ordem, observando-se para o cálculo, cobrança e recolhimentos, independentemente de disposição em contrário contida na legislação dos Estados ou do Distrito Federal, os seguintes critérios:

a) por ocasião do aceite, devolução, pagamento no Tabelionato de Protesto, conforme o caso, ou da desistência do protesto, os valores constantes da respectiva tabela de emolumentos e das despesas reembolsáveis em vigor na data da protocolização do título ou documento de dívida;

b) por ocasião do pedido do cancelamento do protesto, da determinação judicial da sustação do protesto, do cancelamento ou dos seus efeitos, ainda que provisória, os valores constantes da respectiva tabela de emolumentos e das despesas reembolsáveis em vigor, devidos pelo protesto, na data do pagamento pelo interessado, hipóteses em que será observado o valor atualizado e aplicada a tabela de emolumentos da data do pedido do cancelamento, além dos emolumentos devidos pelo cancelamento ou sustação dos seus efeitos;

c) onde houver ofício de registro de distribuição privativo, os valores dos emolumentos devidos pela distribuição do título ou documento de dívida serão cobrados na mesma conformidade das alíneas a e b pelo respectivo Tabelionato de Protesto e repassados ao Oficial de Registro de Distribuição;

d) quando o devedor for microempresa ou empresa de pequeno porte, no pagamento de título perante o Tabelionato de Protesto e no cancelamento do protesto não incidirá qualquer acréscimo aos emolumentos do Tabelião, ainda que a título de custas, contribuições a órgãos de previdência ou assistências, fundos especiais de despesa ou de compensação dos atos gratuitos, e outras que venham a ser instituídas sob qualquer título;

e) para os fins do disposto na alínea anterior, caberá ao devedor provar, perante o Tabelionato de Protesto, sua qualidade de microempresa ou empresa de pequeno porte, mediante entrega de certidão e cópia, expedida nos últimos trinta dias, pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso.

V) a certidão expedida pelo serviço notarial ou de registro, relativa a valores de emolumentos e das demais despesas devidas pelo ato praticado, na forma da lei estadual, e não pagos pelo interessado, constitui-se em título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos legais."(A)

JUSTIFICATIVA

Apresentei em apartado emenda que estabelece a faculdade da constituição do devedor em mora pelo protesto extrajudicial das obrigações contratuais inadimplidas. Desta forma, visa a presente emenda estender a "GRATUIDADE" da apresentação a protesto a todos os títulos e documentos de dívida, a qual já vigora no Estado de São Paulo, com sucesso, há mais de cinco anos, mediante a inclusão dos dispositivos IV e V, ao artigo 2º da referida Lei nº 10.169, de 28 de dezembro de 2000, a saber:

I – o inciso IV, consubstancia a dispensa para os apresentantes ou credores, da exigência do pagamento prévio de emolumentos para o protesto extrajudicial, recaindo tais despesas apenas e tão somente a quem der causa ao protesto, no caso, o devedor, no ato do pagamento do título, no cancelamento do protesto, ou do próprio credor em caso de sucumbência caracterizada pela lei como a desistência do protesto ou quando ele próprio requer o cancelamento bem como para com todos os títulos, executivos judiciais e extrajudiciais e os outros documentos de dívida;

II – com relação ao referido inciso IV, deve ressalte-se que a medida proposta já foi adotada, com sucesso, em todo Estado de São Paulo, mediante Lei Estadual de 30 de março do ano de 2001, resultando que quem já está sendo penalizado por não ter recebido o seu crédito, não precisa dispor de importância alguma para tentar recebê-lo pelo protesto extrajudicial, obtendo, ainda, do Tabelionato de Protesto, em caso de não recebimento do seu crédito, a prova oficial do não pagamento para agir nas vias judiciais competentes, bem como o envio da informação do REGISTRO PÚBLICO DA INADIMPLÊNCIA para os serviços privados de proteção ao crédito;

III – ainda com relação ao inciso IV, há a inclusão de benefício ao devedor micro ou pequeno empresário, que permite a redução dos valores de emolumentos, no protesto e no cancelamento, mediante dispensa de todas as custas, contribuições e taxas adicionais referentes aos serviços prestados pelos

respectivos tabelionatos de protesto, atendendo-se assim a antigo anseio dessa parcela importante de agentes produtivos e geradores de empregos da economia, que já se beneficiará do protesto como credor apresentante de títulos sem o pagamento de qualquer despesa e se beneficiará ainda com a redução dos emolumentos na condição de devedor, resultando, apenas a título de exemplo, no Estado de São Paulo, a redução do acréscimo aos emolumentos, a título de custas, contribuições e outras taxas estaduais, cerca de 53% (cinqüenta e três por cento);

IV – quanto à inclusão do inciso V, ao mesmo artigo 2º, ela se faz necessária para o aperfeiçoamento da Lei, tendo em vista que ao regular a matéria em cumprimento do § 2º, do artigo 236 da Constituição Federal, a referida norma cometeu a omissão de não prever a forma e providência pela qual, possa ser exigido o valor dos emolumentos devidos pelos atos praticados, deixados de ser pago pelo interessado, previstos na lei estadual.

Com a adoção legal da presente proposta, se possibilitará a utilização GRATUITA do protesto extrajudicial, regulamentado por lei, exercido por concurso público e fiscalizado pelo Poder Judiciário, como instrumento legal de cobrança de débitos e de comprovação dos inadimplementos de todos os títulos e documentos de dívida, indistintamente, por toda a sociedade brasileira.

Sala das Comissões, de de 2006.

MAX ROSENMANN

Deputado Federal – PMDB/PR

EMENDA Nº 02/06

RETIRADA PELO AUTOR

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 3 /06-CE

Recebido em 21 / 06 /06

EMENDA

Inclua-se onde couber, no Projeto de Lei em referência, o artigo com a seguinte redação:

"Art. .. Para constituição do devedor em mora, a quota condominial inadimplida poderá ser encaminhada a protesto extrajudicial, mediante indicação e sob responsabilidade do síndico ou da administradora e com base em autorização da assembléia geral dos condôminos.

Parágrafo único. A indicação a protesto poderá ser efetuada por meio magnético ou de transmissão eletrônica de dados, desde que reproduza fielmente todos os dados relativos ao débito e faça referência à autorização da assembléia.

JUSTIFICATIVA

Apresentei em apartado, emenda ao presente Projeto de Lei que estende para todo território nacional, a GRATUIDADE na apresentação de títulos e outros documentos de dívida, em vigor em São Paulo há mais de cinco anos, desonerando os credores do pagamento antecipado de despesas e emolumentos na apresentação de seus títulos e documentos a protesto, recaindo tais despesas tão somente sobre aquele que dá causa ao protesto, no caso, o devedor.

Dispõe a Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, artigo 1º, que "o protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida."

Diante disto, as quotas condominiais são passíveis de protesto, visto que se traduzem em documentos de dívida, consubstanciadas no rateio das despesas condominiais.

Desta forma, para que não haja exagero na cobrança dos referidos débitos, inclusive, em face da instituição da gratuidade na apresentação do título a protesto, tem a presente emenda a finalidade de regulamentar o encaminhamento a protesto desses débitos que, apesar de poderem ser encaminhados por indicação, o sejam sob responsabilidade do síndico ou da administradora do condomínio, mediante aprovação em assembléia geral dos condôminos.

Sala das Comissões, de de 2006.

MAX ROSENMANN
Deputado Federal – PMDB/PR

EMENDAS Nºs
04/06
05/06
06/06
07/06
08/06
09/06

RETIRADAS PELO AUTOR

EMENDA Nº 10/06 – CE

PREJUDICADA – ART. 164, I

COMISSÃO ESPECIAL PL 3057/00
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 11 /06-CE
Recebido em 5 / 7 /06

EMENDA Nº 11 de 2006

Incluam-se onde couber os artigos abaixo:

Art. __ 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 atualização monetária, juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no §1º, do Artigo 52, da Lei 8078/90 e das despesas de notificação, devendo estes valores constar expressamente do requerimento e da notificação;

II - depositar no Registro de Imóveis o montante incontroverso, no caso de impugnação do valor referido no inciso I, acima;

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 artigo abaixo.

§ 2º O empreendedor arcará com os custos da notificação referida no § 1º deste artigo, nos casos em que o adquirente possua renda familiar 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 única 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. __. Em caso de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente respeitado o disposto no parágrafo 13 deste artigo, 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 do termo de vistoria e recebimento de obras 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, tudo limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas;

II - dos juros moratórios e multas, relativos a prestações pagas em atraso pelo adquirente;

III - dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos a Imposto Predial Territorial Urbano – 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, bem como assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§ 1º Para fins da restituição prevista no caput, tanto os valores das prestações pagas como os abatimentos previstos devem ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização das prestações previsto em contrato.

§ 2º O valor pode ser devolvido no mesmo número de parcelas em que for pactuada a revenda do imóvel, ou na forma acordada entre as partes, respeitado o prazo contratual inicialmente previsto.

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

§ 4º O início da restituição prevista no caput deverá ocorrer 05 (cinco) dias úteis após a assinatura, pelas partes, do termo de rescisão contratual, ou por solicitação expressa do adquirente, observado o disposto no artigo acima.

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

§ 6º Caso o empreendedor, injustificadamente, negue-se a efetuar a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigi-la de uma única vez.

§ 7º Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 8º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não são indenizáveis.

§ 9º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não serão indenizáveis, salvo as passíveis de regularização, descontados os custos necessários à sua obtenção do valor a ser pago pelo empreendedor.

§ 10. O pagamento da indenização de que trata o § 8º pode ser realizado à qualquer momento por acordo entre as partes, ou imediatamente após conclusão de venda efetuada por leilão extra-judicial, não podendo ultrapassar o momento da alienação do imóvel a terceiro.

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

§ 12. O adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a comprovação das despesas a serem descontadas do ressarcimento devido na forma do inciso I do caput.

§ 13. Para a apuração do valor do montante a ser restituído pelo empreendedor sobre o qual incidirão os abatimentos previstos neste artigo, deverá ser apurado através 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.

§ 14. 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 artigo anterior.

JUSTIFICATIVA

As alterações propostas no primeiro artigo, visam proporcionar o adequado processo administrativo de rescisão contratual por inadimplemento de obrigações por parte dos adquirentes e loteadores. Tal procedimento, já em funcionamento na lei 6766/79, requer evolução no sentido de garantir a ampla possibilidade de defesa por parte do consumidor, bem como agilidade para o consumidor e o empreendedor em eventual rescisão. Essa sistemática, vigente desde 1979, visa

garantir ao adquirente a certeza da devolução dos valores por ele pago, pois proíbe a alienação do lote sem que tenha havido a competente devolução das parcelas pagas.

Já as alterações propostas no segundo artigo, visam proporcionar equilíbrio na relação empreendedor / consumidor (adquirente), de maneira que uma das partes não se locuplete da outra. Se, por um lado o consumidor (adquirente) não pode ter perda total das prestações pagas no caso do seu inadimplemento e conseqüente resolução do contrato (art. 53 do Código de Defesa do Consumidor), por outro lado não podem ser imputados ao empreendedor prejuízos advindos do negócio realizado que for rescindido por culpa exclusiva do adquirente. O presente artigo visa regulamentar o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor para as relações de compra e venda de lotes urbanos, garantindo ao adquirente regras objetivas e claras do que pode ser deduzido ou não para efeito de devolução das parcelas pagas. É válido lembrar que o artigo serve de salvaguarda ao consumidor, uma vez que lhe é facultado a utilização dessa regra, uma vez que sempre será possível a cessão dos direitos e obrigações do compromisso de compra e venda. O presente artigo procura enfrentar de uma maneira completa a possibilidade de rescisão inclusive, garantindo o mecanismo de indenização pelas benfeitorias que vieram a ser erigidas pelo próprio consumidor. Esse artigo busca sintetizar os efeitos da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos últimos 16 anos, procurando uma maior ampliação dos Direitos do Consumidor, regrando e dando maior transparência a essa relação.

Portanto, na busca do equilíbrio das relações de consumo, a proposta por um lado estabelece mecanismos para que o empreendedor seja ressarcido pelos custos e despesas irrecuperáveis inerentes à transação rescindida por inadimplência do comprador, que devem ser devidamente comprovados. De outro lado, garante ao consumidor inadimplente, mesmo que não queira exercer a faculdade de repassar à outrem seus direitos sobre a aquisição efetuada, a devolução dos valores que não integram os custos e despesas irrecuperáveis à que deu causa, além da indenização pelas benfeitorias erigidas no imóvel, bem como a possibilidade de ter esta devolução atrelada ao valor de mercado do imóvel na ocasião da rescisão do contrato.

Além disso a proposta vincula o registro de nova venda à devolução dos valores devidos ao consumidor o que representa um forte indutor ao cumprimento daquela obrigação pelo vendedor

Sala das Comissões, 4 de julho de 2006.

Deputado Ricardo Izar

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 12 /06-CE

Recebido em 5 / 7 /06

EMENDA Nº 12 de 2006

Inclua-se onde couber o artigo abaixo:

Art __. Observadas as disposições desta lei, admite-se a aprovação de loteamentos para fins urbanos em área fechada e 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 anterior seja outorgada a uma sociedade civil de proprietários e ou adquirentes de lotes, legalmente constituída.

§ 1º Para a expedição da licença referida no inciso I do caput, a legislação municipal deve prever sejam avaliadas as seguintes questões:

a) Possibilidade de integração futura do acesso do loteamento fechado com o sistema viário existente ou projetado;

b) Mobilidade urbana no entorno do empreendimento;

c) Acesso da população em geral aos equipamentos comunitários.

§ 2º Ao aprovar o projeto de loteamento, a Autoridade Licenciadora ficará, 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 do Termo de Vistoria de Obras (TVO), no competente Serviço de Registro de Imóveis.

I - O prazo de vigência da concessão ou permissão de uso será prorrogado, automática e sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à concessionária.

§ 3º 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.

§ 4º 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, pode ser regularizado pelo Poder Público municipal.

§ 5º 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, no que couber, o disposto neste artigo.

§ 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, será exercida pela associação a que se refere o inciso II do caput.

I - As relações entre os proprietários e ou adquirentes de lotes e a associação, serão regidas pelo seu estatuto social.

II - O adquirente de lote de 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 poderá se negar a pagar a sua quota parte nas respectivas despesas;

III - A forma de rateio das despesas referidas no inciso anterior deverá ser prevista no estatuto da associação.

§ 7º A concessão ou permissão de uso de que trata o inciso I do caput não poderá impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo, pelo município ou seus concessionários, aos proprietários e ou adquirentes de lotes.

§ 8º Nos loteamentos a que se refere o caput deverá ser respeitado o direito constitucional de ir e vir, previsto na Constituição Federal, a terceiros que dele quiserem se utilizar.

JUSTIFICATIVA

A introdução da figura do loteamento com acesso controlado, com a instituição da concessão do direito real de uso prevista no Decreto Lei nº 271/67 e em lei municipal nele baseada, é absolutamente necessária não só para consolidar a situação legal existente, como para dar maior segurança pessoal e patrimonial, atualmente à mercê de marginais, e para compensar as carências municipais na prestação de serviços, o que se insere no conceito da função social, uma vez que os recursos municipais podem ser utilizados na manutenção de bairros mais carentes.

A forma adotada levou em conta não ferir o direito de "ir e vir" previsto na Constituição Federal, bem como, a manutenção da continuidade dos serviços públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto e de lixo e distribuição de energia elétrica domiciliar, entre outros, assegurando a integração futura do loteamento com acesso controlado, ao sistema viário existente ou projetado, à mobilidade urbana do entorno do loteamento e o acesso público a equipamentos comunitários.

Registre-se que, nessa modalidade de loteamento, as vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público, serão objeto de concessão ou permissão a uma sociedade civil de proprietários e/ou adquirentes de lotes, que se encarregará de sua manutenção e preservação, como contra- partida.

Quanto à responsabilidade de pagamento das despesas com a manutenção do loteamento com acesso controlado, há diversas decisões do TJSP no sentido de que, uma vez que os adquirentes de lotes sejam beneficiados por tais serviços, todos devem arcar com a quota-parte correspondente ao imóvel que possuem, sob pena de imporem aos demais um ônus excessivo, com um indevido locupletamento sem causa.

Não se pode adotar apenas a modalidade de condomínio urbanístico, relegando a figura do loteamento com acesso controlado, pois este último, futuramente, sempre poderá integrar-se à cidade e sua vizinhança, uma vez superado o problema de segurança no país, e quando os municípios tiverem recuperado sua capacidade financeira de arcar com a manutenção e conservação de todas as áreas destinadas ao uso público.

Este artigo atende, inclusive, as situações de fato existentes, estipulando condições para a regularização do fechamento e do acesso controlado de loteamentos implantados até a data da entrada em vigor, desta Lei.

JUSTIFICATIVA (ALTERNATIVA – RESUMIDA)

A introdução da figura de loteamento com acesso controlado é absolutamente necessária não só para eliminar a situação hoje existente de interpretações divergentes quanto à sua legalidade, como para maior garantia de segurança pessoal e patrimonial, atualmente à mercê de marginais.

A forma adotada levou em conta não ferir o direito de "ir e vir" previsto na Constituição Federal, bem como a manutenção da continuidade dos serviços públicos, como abastecimento de água, coleta de esgoto e de lixo e distribuição de energia elétrica domiciliar, entre outros.

Note-se que neste tipo de loteamento as vias de circulação e as áreas livres de uso público, inclusive as destinadas às áreas verdes, serão objeto de concessão ou permissão de uso à uma sociedade civil integrada por proprietários ou adquirentes de lotes, que se encarregará da sua manutenção.

Se for adotada apenas a modalidade de condomínio urbanístico, relegando-se a figura do loteamento com acesso controlado, futuramente a sociedade se defrontará com a falta de áreas públicas, uma vez todas serão privadas.

Lembramos que os loteamentos com acesso controlado existem em função, principalmente, da falta de segurança pública nas cidades. Uma vez estabelecida a segurança da sociedade, os loteamentos, certamente, voltarão à sua origem, integrando-se, com todos os bairros e suas áreas públicas.

Sala das Comissões, 5 de julho de 2006.

Deputado Custódio Mattos

EMENDA Nº 13/06 – CE

PREJUDICADA – ART. 164, I

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00 -
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 14 /06-CE

Recebido em 6 / 7 /06

EMENDA ADITIVA Nº 14\06

Inclua-se aonde couber:

Art. A dimensão máxima dos condomínios urbanísticos é de 75.000 m2 (setenta e cinco mil metros quadrados), sem contigüidade.

JUSTIFICATIVA

Condomínios urbanísticos podem significar um grande impacto na estrutura urbana, criando extensos obstáculos a acessibilidade universal aos bens de uso comum e aos equipamentos coletivos, favorecendo ainda mais a segregação sócio-espacial da cidade. Por isto deve-se limitar o seu tamanho e impedir a contigüidade entre sucessivos empreendimentos.

Sala da Comissão, 05 de julho de 2006

Zezéu Ribeiro
Deputado Federal

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 15 /06-CE
Recebido em 6 / 7 /06

EMENDA ADITIVA Nº 15/06

Inclua-se aonde couber:

Art. Lei Municipal poderá estabelecer para quaisquer das modalidades de parcelamento com áreas superiores a 15.000 m2, com lotes superiores a 800 m2 e densidades inferiores a 50 hab/ha a compensação de 10% da gleba, na própria ou em outra localidade, que será incorporada ao patrimônio público municipal, para programa habitacional municipal de interesse social.

Justificativa:

A nova lei deve apontar para exigências de contrapartidas com soluções sociais mais redistributivas, no sentido de ampliar o acesso dos mais pobres ao mercado formal de lotes e moradias em áreas urbanas dotadas de infra-estruturas e equipamentos comunitários.

Entendemos também que esta proposição é da maior importância para a ampliação dos programas de habitação de interesse social.

Sala da Comissão, 06 de julho de 2006

Zezéu Ribeiro
Deputado Federal

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 16 /06-CE
Recebido em 11 / 07/06

EMENDA ADITIVA 16/06

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

" – infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de manejo de águas pluviais, pavimentação, e iluminação pública, podendo a autoridade licenciadora dispensar os dois últimos, de forma motivada, no caso de empreendimento de interesse social."

JUSTIFICATIVA

A emenda visa incluir, na "infra-estrutura básica", a pavimentação e a iluminação pública. Mas, sensível ao argumento de que tais equipamentos encarecem o preço do lote, deixa à critério da autoridade licenciadora dispensá-los no caso de empreendimento de interesse social, hipótese em que o Poder Público (entenda-se, toda a população) se encarregará desses custos.

O que não se pode é, a pretexto de proteger os mais vulneráveis, admitir que, em qualquer loteamento, mesmo naqueles destinados às parcelas mais ricas da população (como os loteamentos de lazer em vários pontos do Litoral brasileiro), tais equipamentos não sejam incluídos, deixando-se ao Estado, carente de recursos, a obrigação de, posteriormente, providenciá-los.

João Alfredo
Deputado Federal PSOL/CE

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 17 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

RAS

EMENDA ADITIVA 17/06

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - A regularização não interfere com a aplicação das sanções administrativas, civis, penais, nem com a responsabilidade decorrente de improbidade administrativa ou de perdas e danos causadas aos consumidores, ao meio ambiente, à qualidade urbanística e ao Poder Público."

JUSTIFICATIVA

A emenda simplesmente deixa claro que a regularização feita pelo Poder Público não absolve as faltas e crimes praticados pelo empreendedor infrator.

João Alfredo
Deputado Federal PSOL/CE

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 18 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA 18/06

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - A regularização do parcelamento mediante intervenção não suspende, nem afeta, a aplicação das sanções administrativas, penais e civis."

JUSTIFICATIVA

A emenda é simplesmente de redação.

João Alfredo
Deputado Federal PSOL/CE

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO 13
Emenda Nº 19 /06-CE
Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - A autoridade licenciadora deve encerrar a intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, requerendo o cancelamento da averbação referida no § 1º do art. 87.

Parágrafo único. Encerrada a intervenção, a autoridade licenciadora, após verificação da capacidade técnica e financeira do empreendedor, pode, motivadamente, autorizá-lo a reassumir o parcelamento, hipótese em que ele:

I – pode requerer à autoridade judicial autorização, uma vez ressarcidas todas as despesas feitas pelo Poder Público e pagas as sanções pecuniárias aplicáveis, bem como eventuais perdas e danos sofridas pelas partes envolvidas, para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, após manifestação da autoridade licenciadora e do Ministério Público.

II – deve notificar os adquirentes dos lotes ou unidades autonômas, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação."

JUSTIFICATIVA

No principal, a emenda visa a esclarecer que o retorno do empreendedor infrator à gestão plena do parcelamento, concluída a intervenção, não é automático, dependendo de comprovação de sua capacidade técnica e financeira.

João Alfredo
Deputado Federal PSOL/CE

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 20 /06-CE
Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. – É gratuito o primeiro registro de lote objeto de regularização fundiária de interesse social."

JUSTIFICATIVA

A emenda busca um meio termo entre o interesse social da população de baixa renda e os enormes benefícios financeiros que serão auferidos pelos Cartórios com os milhões de lotes regularizados por força da nova Lei.

João Alfredo
Deputado Federal PSOL/CE

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 21 /06-CE

Recebido em 11/07/06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art.. 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 podem ser objeto de garantia real, desde que não seja bem de família.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 143, necessita de aprimoramento agregando-se ao texto a ressalva de bem de família.

Compatibiliza-se assim com a lei civil. Excluir justamente os mais pobres de tal proteção afronta o direito à moradia.

Sala de sessões, em julho de 2006

Deputado GUSTAVO FRUET

COMISSÃO ESPECIAL - PL 3057/00
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 22 /06-CE
Recebido em 31/07/06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... A área de preservação permanente poderá ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais ou atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionária e serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental.

§ 1º A área de preservação permanente localizada em empreendimentos disciplinados por esta lei, 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 - As áreas de preservação permanente não poderão integrar lotes ou unidades autônomas

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, no § 2º do artigo 15, merece ter sua redação repensada e aprimorada pelas razões seguintes:

As áreas de preservação permanente não podem integrar unidades autônomas, eis que nelas está proibida a sua utilização para fins de moradia ou uso privativo. Se o poder público admite o parcelamento e venda de unidades em APPs, os respectivos compradores sentir-se-ão lesados ao constatarem a impossibilidade de utilização da área para os fins de ocupação como área de moradia, além do potencial de dano a uma área que integre os parcelamentos nas proporções admitidas no presente diploma normativo.

Sala de sessões, em 11 julho de 2006

Deputado GUSTAVO FRUET

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 23 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... A alienação de lotes ou unidades autônomas poderá ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento, pelo empreendedor, nos contratos preliminares sob pena de considerar-se não escrita.

Parágrafo Único: O arrependimento do adquirente no prazo máximo de trinta dias a contar da assinatura do contrato assegurará a restituição dos valores pagos, inclusive do valor referente à comissão de corretagem, sem que haja qualquer direito de retenção pelo empreendedor.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 67, necessita de aprimoramento pelas razões seguintes:

A alteração na redação do artigo visa afastar qualquer dúvida acerca da aplicabilidade da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) nas relações decorrentes do parcelamento do solo urbano, e busca assegurar à parte mas fraca no contrato, o mínimo razoável em contratos desse gênero.

Por outro lado, a previsão contida no parágrafo único, não prejudica o empreendedor, eis que poderá se precaver do pagamento de comissões somente após decorrido o prazo ali previsto.

Sala de sessões, em 11 julho de 2006.

Deputado GUSTAVO FRUET

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 24 /06-CE 4
Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

I - alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

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

V - em áreas que integrem espaços territoriais especialmente protegidos, incompatíveis com esse 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 de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 7º, arrola diversos conceitos, dos quais ressaltamos aquele contido no inciso V, cuja redação merece ser aprimorada pelas razões seguintes:

A redação original exclui somente as Unidades de Conservação da Natureza, sem se referir às demais áreas especialmente protegidas (ambiental e culturalmente). A emenda proposta visa alterar o texto para incluir no dispositivo os demais espaços territoriais protegidos e igualmente importantes para o meio ambiente equilibrado e preservação dos ecossistemas (Art. 225, §1º, inciso III, CF).

Sala de sessões, em 11 julho de 2006

Deputado GUSTAVO FRUET

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 25 /06-CE

Recebido em 11/07/06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

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

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

§ 1° As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos deverão estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio e poderão, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local, assegurando, neste caso, a equivalência no valor da área.

§ 2° Ficam 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.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, no § 1º, do artigo 11, merece ter sua redação aprimorada, além de suprimidos os §§ 3º e 4º, pelas razões seguintes:

A redação proposta para o §1º visa assegurar que áreas destinadas ao uso público, no caso de situarem-se em outro local, sejam compensadas adequadamente, evitando locais distantes e menos valorizados por decisão arbitrária do gestor.

O *caput* já retira destes 15% as vias públicas. Assim, em nenhuma das modalidades poderia se utilizar os 15% para implantação destas. Por outro lado, poderia ser utilizada para implantação de praça pública.

Justamente nas ZEIS, onde os lotes são menores, faz-se mais necessária a presença de áreas públicas. Não se trata apenas de verificar se há escola, posto de saúde e vias suficientes, mas dotar os parcelamentos em ZEIS de praças e outros locais públicos. Qualquer um que já andou por uma região de favela vê a imensa quantidade de pessoas caminhando no leito viário, justamente por falta destas áreas públicas (e reduzidas áreas privadas). Tal fato gera risco para a referida população. É preceito que também fere o objetivo constitucional de diminuir as desigualdades sociais.

Sala de sessões, em julho de 2006

Deputado GUSTAVO FRUET

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 26 /06-CE
Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... Exige-se Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de loteamento para fins urbanos:

I – maior que 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados);

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

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 16, e respectivo inciso I , merece ser aprimorada pelas razões seguintes:

Nas dimensões previstas no presente dispositivo, a única modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos possível é o loteamento, já que os condomínios, nessas dimensões, descaracterizariam o próprio contexto urbano, com prejuízo às populações de entorno dada a segregação social que criaria.

O Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA é uma exigência constitucional para atividades e empreendimentos potencialmente causadores de significativo impacto ambiental. Parcelamentos com área igual ou superior a 500.000m², por suas dimensões são presumidamente causadores de significativo impacto, demandando Estudo Prévio de Impacto Ambiental.

Sala de sessões, em julho de 2006

Deputado GUSTAVO FRUET

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 27 /06-CE
Recebido em 31 / 10 / 06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência o dispositivo com a seguinte redação:

Art.... 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 zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, que possua, em um raio de 1000 (mil) metros a contar de suas divisas, em pelo menos 2/3 (dois terços) de seu contorno, densidade demográfica superior a 50 (cinqüenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana:

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;

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, excluídas as Áreas de Preservação Permanente;

VIII – unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico, excluídas as áreas de preservação permanente;

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: divisão de gleba em lotes destinados à edificação, excluídas as Áreas de Preservação Permanente, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, excluídas as áreas de preservação permanente, 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 existentes, de área não superior a vinte mil metros quadrados.

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, excluídas as áreas de preservação permanente.

XIII – 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;

XIV – 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;

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

XVI – 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;

XVII – 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;

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

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

XX – infra-estrutura complementar: 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 – licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora, obedecidas as normas ambientais 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;

XXIII – 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.

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

XXV– 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 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 a composição paritária entre representantes dos órgãos públicos e da sociedade civil e assegurado o caráter deliberativo das decisões por eles 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;

d) disponha de técnicos devidamente habilitados em número compatível com a demanda.

XXVI – 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;

XXVII – 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;

XXVIII – 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;

XXIX – 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;

XXX – empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado e responsável pela implantação do parcelamento ou aquele que como tal for admitido 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 Publica direta ou indireta, quando habilitado a promover a desapropriação, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 3.365/41 e nos termos do inciso V, do art. 2°, da Lei 4.132 de 10 de setembro de 1962, devendo, para tanto, ser autor da ação em que a destinação final do bem expropriado esteja vinculada à implantação de parcelamento habitacional ou à realização de regularização fundiária de interesse social, e na qual 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.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 3º, arrola diversos conceitos, dos quais ressaltamos aqueles contidos nos incisos VII, VIII, X, XII, XIII, XIX, XX, XXII e XXV, letra "d", cujas redações merecem ser aprimoradas pelas razões seguintes:

As áreas de preservação permanente são espaços territoriais especialmente protegidos conforme o art. 225, §1º, III da Constituição Federal, destinadas a dessedentação de animais, proteção de assoreamento, fluxo gênico e estabilidade geológica, dentre outros, sendo insuscetíveis de aproveitamento econômico que impliquem em alteração dos atributos que justificam sua proteção.

É necessário o estabelecimento de uma área máxima para os condomínios, já que eles impedem a abertura de logradouros públicos internamente, representando verdadeiros blocos intransponíveis para a população. Não limitar sua extensão possibilita a construção de empreendimentos que não garantam a cidade o cumprimento de sua função social, com o livre trânsito de pessoas. Entendo ser necessária uma discussão e justificativa urbanística para um limite escolhido.
Na falta desta, sugiro a área descrita, com base em dois fatores: a) a distância entre um ponto externo ao condomínio e seu oposto seria de 200 metros. Esta é uma distância relativamente grande para o percurso a pé. Pontos de ônibus costumam distar-se em intervalos menores ou próximos a 400 metros, o que representa a necessidade de caminhada inferior aos 200 metros sugerido; b) nos bairros planejados pelos municípios é comum a construção de quarteirões de 100 metros X 100 metros. Ora, se o município vê, em regra, a necessidade de logradouro público nesta distância, não poderia obstar sua construção ao admitir tais empreendimentos. Saliente-se, ainda, que em tal área seria permitida a construção de cem unidades autônomas (na modalidade de empreendimento integrado à edificação). Este é um número bastante grande de unidades autônomas, que compartilhariam áreas comuns, o que pode gerar conflitos.
O que não se pode admitir é a construção de bairros inteiros murados, que isolam as pessoas, impedem a livre circulação, contribuem para o distanciamento de pessoas de diferentes classes sociais, dificultando a realização do objetivo fundamental da república de reduzir as desigualdades sociais. Eles não pødem

ser óbice para a realização da função social da cidade, constitucionalmente imposta.

A CF determina que o controle das atividades potencialmente modificadoras do meio ambiente (como v.g. os parcelamentos e as regularizações fundiárias, etc.) se dá através de processo amplo de avaliação e licenciamento ambiental, dever esse não apenas dos Municípios, mas em comum dos demais entes federados, notadamente por tratar-se de controle sobre o uso e/ou intervenção em bem de uso comum do povo. Não pode lei ordinária alterar dispositivos constitucionais que tratam sobre competência e, ainda que sobrevenha a Lei Complementar prevista no parágrafo único do art. 23, da CF, não poderá haver afastamento ou 'renúncia' ao cumprimento do aludido dever por parte dos entes federados, que passarão a atuar de forma cooperada.

A iluminação pública é elementos essencial à uma moradia digna, motivo pelo qual sugere-se que esse item passe a compor a infra-estrutura básica do loteamento, incluindo-o como requisito da infra-estrutura básica.

Necessário também vincular a concessão da licença urbanística e ambiental integrada, pela autoridade licenciadora, às normas ambientais vigentes, pois o inciso XXIII prevê a integração das licenças urbanísticas e ambiental num ato único, pelo Município, no entanto, desconsidera a possibilidade dos impactos ambientais indiretos atingirem mais de uma unidade federativa quando a licença dependeria então de manifestação de diferentes órgãos licenciadores, inclusive Estado e União.

Por fim, o reconhecimento de Município com gestão plena deve pressupor a existências de técnicos habilitados em número suficiente para o exercício das competências decorrentes dessa nova condição.

Sala de sessões, em julho de 2006

Deputado GUSTAVO FRUET

COMISSÃO ESPECIAL - PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 28 /06-CE

Recebido em 14 / 07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... 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 e unidades autônomas deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco metros), salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências e ressalvadas as variantes 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 do **empreendimento** 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 modalidade de condomínio urbanístico somente será admitido nos Municípios que possuam gestão plena.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 10, arrola diversos aspectos do parcelamento do solo urbano, dos quais ressaltamos aquele contido no inciso I, cuja redação merece ser aprimorada pelas razões seguintes:

Como lei geral de uso e parcelamento do solo, a alteração do dispositivo permitirá que a legislação estadual e municipal determine maiores exigências, inclusive com o aumento da área dos lotes e áreas autônomas, assegurado, no entanto, um mínimo razoável para habitação salubre.

Sala de sessões, em julho de 2006

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 29 /06-CE
Recebido em 11/07/2006

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no plano diretor e nas legislação urbanística e ambiental, 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 pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à forma de implantação das infra-estruturas básica e complementar, exigidas nos termos das alíneas "b" e "ç" do inciso II do art. 22.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 27, *caput*, merece aprimorar a redação pelas razões seguintes:

A Constituição Federal estabelece em seu art. 24, I, competência legislativa concorrente tanto dos Estados quanto para a União em matéria urbanística e ambiental. A modificação proposta no caput objetiva que os projetos de parcelamento tenham como parâmetro não só a legislação municipal, mas toda a legislação que rege esse tipo de empreendimento.

Sala de sessões, em 11 julho de 2006.

Deputado GUSTAVO FRUET

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 30 /06-CE
Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art..É vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos não registrado.

Parágrafo único: O processo de loteamento e os contratos 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.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 64 merece ser aprimorada mediante a inclusão de parágrafo único, pelas razões seguintes:

É importante assegurar o livre acesso aos documentos do empreendimento, independentemente de pagamento de taxas ou emolumentos, já que os custos podem inibir a consulta necessária a tais documentos antes de ser concluído o negócio.

Considere-se também, que todos os atos de registro do loteamento serão objeto de algum tipo de registro, o que, por si só, garante suficiente remuneração aos cartorários.

Sala de sessões, em julho de 2006

Deputado GUSTAVO FRUET

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 31 /06-CE
Recebido em 11 /07 /06

EMENDA ADITIVA /2006

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. – Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção de:

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

II – os juros moratórios relativos a prestações pagas em atraso pelo adquirente;

III – os tributos, as tarifas e as contribuições irrecuperáveis pelo o empreendedor;

§ 1º Em nenhuma hipótese o desconto total referente aos incisos I, II e III pode ser superior a 15% do valor pago pelo consumidor.

§ 2º Se o consumidor tiver pago mais de 50% do preço do imóvel, a devolução poderá ser

feita em até seis prestações mensais.

§ 3º Caso o empreendedor, injustificadamente, negue-se a efetuar a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigi-la de uma única vez, acrescida de multa.

§ 4º O consumidor tem o direito de exigir do empreendedor prestação de contas e exibição de documentos referentes às despesas que alegar, nos termos do do *caput* deste artigo.

§ 5º A devolução integral das despesas de corretagem será cobrada diretamente do corretor e somente será devida quando a rescisão se der antes do pagamento de 20% (vinte por cento) do número de prestações previstas no contrato.

§ 6º Caso a rescisão se dê após o pagamento de 20% (vinte por cento) do número de prestações previstas no contrato, o consumidor somente terá direito à devolução das despesas de corretagem quando o corretor tiver agido de má-fé, omitido informações relevantes ou as tiver prestado de forma falsa ou enganosa, ou, ainda, tenha alienado o imóvel a alguém que, *prima facie*, não tinha condições de assumir os encargos contratados, hipóteses em que poderá cobrar a restituição em dobro."

JUSTIFICATIVA

A emenda visa a compatibilizar postulação do setor imobiliário com o Código de Defesa do Consumidor. O ideal seria que o PL não alterasse o CDC, exatamente no ano em que completa 15 anos.

De toda sorte, é possível chegar-se a um sistema equilibrado que, simultaneamente, proteja o consumidor contra os abusos que existiam antes da promulgação do CDC e dê ao empreendedor a segurança jurídica que necessita.

São esses os objetivos da emenda.

Sala da Comissão, em 11 de Julho de 2006.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 32 /06-CE
Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA /2006

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. Art. - O Oficial do Registro de Imóveis analisará as cláusulas do contrato-padrão à luz do Código de Defesa do Consumidor e de outras normas aplicáveis, e exigirá do empreendedor as modificações que entenda necessárias.

Parágrafo Único - O registro das cláusulas padronizadas de que trata o inciso III do *caput* não estabelece presunção de não-abusividade, não impedindo ou limitando o controle de abusividade nos termos do Código de Defesa do Consumidor, do Código Civil e de outras normas aplicáveis."

JUSTIFICATIVA

A emenda aperfeiçoa a redação do Projeto de Lei. Primeiro, conforme já ocorre em vários pontos do país, dá-se expressamente ao registrador o poder de verificar a compatibilidade entre as cláusulas propostas e as normas de defesa do consumidor (novo parágrafo).

Finalmente, melhora-se a redação do parágrafo que estabelece que o eventual registro do contrato não impede a apreciação administrativa e judicial de suas cláusulas.

Sala da Comissão, em 11 de Julho de 2006.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 33 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA /2006

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - A alienação de lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei, vedada, no contrato celebrado, a inclusão de cláusula que permita o arrependimento do empreendedor, sob pena de considerar-se não escrita."

JUSTIFICATIVA

A emenda procura revogação implícita de direitos concedidos ao comprador, por força do Código de Defesa do Consumidor, que admite a desistência unilateral do contrato, inclusive com a devolução das prestações pagas.

Sala da Comissão, em 11 de Julho de 2006.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 34 /06-CE
Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA /2006

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. Qualquer pessoa pode, e os servidores públicos municipais, estaduais e federais devem, comunicar ao Poder Público municipal e ao Ministério Público a existência de parcelamento irregular, incumbindo aos agentes competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do art. , sob pena de incorrerem, nesta e naquela hipótese, em improbidade administrativa e ilícito disciplinar grave, sem prejuízo da aplicação de outras sanções e da sua responsabilização solidária pelas perdas e danos causadas."

Sala da Comissão, em 11 de Julho de 2006.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 35 /06-CE
Recebido em 11 /07 /06

EMENDA ADITIVA /2006

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - A intervenção será acompanhada pela Comissão de Representantes dos Adquirentes, pela autoridade licenciadora e pelo Ministério Público, que fiscalizarão os atos do interventor, podendo examinar livros, contas e contratos, conferindo-se ao empreendedor iguais poderes."

JUSTIFICATIVA

A emenda procura dar maior clareza ao texto do Projeto, mencionando, expressamente, a Comissão de Representantes, a autoridade licenciadora e o Ministério Público, todos com poderes de acompanhamento da intervenção.

Sala da Comissão, em 11 de Julho de 2006.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 36 /06-CE

Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA /2006

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da imediata aplicação das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, bem como de sua responsabilização, independentemente da existência de culpa, por eventuais perdas e danos que venha a causar à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores e ao Poder Público.

§ Único A autoridade licenciadora, nas hipóteses do caput deste artigo, deve dar ciência dos termos da notificação à comissão de representantes do parcelamento e ao Ministério Público, para as providências que entenderem necessárias."

JUSTIFICATIVA

A emenda visa assegurar que, na hipótese de descumprimento do projeto ou do cronograma físico, eventual notificação da autoridade licenciadora não afastará a aplicação de sanções e responsabilização civil do empreendedor-infrator. De outra parte, deixa claro que tais fatos devem ser levados ao conhecimento do Ministério Público.

Sala da Comissão, em 11 de Julho de 2006.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
ARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 37 /06-CE
Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - Quanto a seus deveres e responsabilidades, o interventor equipara-se a servidor público, aplicando-se aos seus atos, dentre outras normas, a Lei de Improbidade Administrativa.

Parágrafo único. O interventor deve prestar contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora, ao Ministério Público e à comissão de representantes dos adquirentes."

JUSTIFICATIVA

A emenda explicita as responsabilidades do interventor, bem como o dever de acompanhamento da intervenção pelo Ministério Público.

João Alfredo
Deputado Federal PSOL/CE

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 38 /06-CE
Recebido em 11 /07 /06

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - O art. 10 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º, 2º e 3º, renumerando-se os parágrafos subseqüentes:

"Art. 10.....

.....

§ 1º No caso de empreendimentos geradores de impacto ambiental caracterizado como exclusivamente local, o licenciamento cabe ao órgão municipal competente.

§ 2º Para a emissão da licença ambiental de que trata o § 1º, o órgão municipal deve dispor de técnicos devidamente habilitados e em número compatível com a demanda existente.

§ 3º Na hipótese de estabelecimento, empreendimento ou atividade que, efetiva ou potencialmente, possa afetar espécies da fauna ou da flora listadas pela União como ameaçadas de extinção, o licenciamento, se não for federal, dependerá de anuência, prévia e motivada, do IBAMA.

§ 3º Havendo mais de um licenciamento ambiental em curso, o empreendedor poderá utilizar os mesmos estudos e documentos em todos eles, ressalvada a exigência de complementação.'"

JUSTIFICATIVA

A emenda visa melhor estabelecer as competências de licenciamento ambiental, matéria que não está hoje clara na legislação.

Sala das Comissões, 11 de julho de 2006.

Dep. SARNEY FILHO

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 39 /06-CE
Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

Art. - Aplicam-se ao licenciamento integrado da regularização fundiária de interesse específico as disposições dos Título II e IV, desta Lei."

JUSTIFICATIVA

A emenda visa garantir que o licenciamento integrado de "regularização fundiária de interesse específico" - onde está ausente o relevante "interesse social", evidente em áreas com moradias irregulares de população de baixa renda - observará as normas ordinárias de licenciamento urbanístico e ambiental, previstas na nova lei. Não há razão para se aplicar os mesmos benefícios legais, inclusive a (quase) completa eliminação de restrições ambientais, as hipóteses que são social e eticamente diferentes.

Sala da Comissão, em 11 de julho de 2006.

Deputado SARNEY FILHO

PV/MA

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 40 /06-CE

Recebido em 11 / 07/06

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - Observadas as exigências previstas nesta Lei e na lei de que trata o art. 97, bem como as demais normas municipais e estaduais aplicáveis, o plano de regularização fundiária de interesse social pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, incluindo, entre outros pontos:

I - o tamanho dos lotes ou das unidades autônomas;

II - o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;

III - as faixas de APP, respeitada a margem mínima de 15 metros em cursos d'água e reservatórios naturais e artificiais;

IV - as compensações ambientais."

JUSTIFICATIVA

A emenda ressalva as normas editadas pelos Estados sobre a matéria (há Estados que possuem inclusive dispositivos constitucionais específicos), bem como assegura que a flexibilização das exigências ambientais só é aplicável à regularização fundiária de interesse social. E, mesmo nesta, não se pode aniquilar, por completo, os mecanismos legais de proteção do meio ambiente e das águas, especialmente aqueles do Código Florestal. Por isso, particularmente no que se refere às APPs ciliares, estabelece-se um mínimo de 15 metros, parâmetro este que é bastante razoável, considerando-se os patamares da legislação florestal hoje aplicável, que chegam a 500m. Por último, a emenda prevê a possibilidade de compensações ambientais, o que, na prática, já ocorre atualmente.

Sala das Comissões, 11 de julho de 2006.

Dep. SARNEY FILHO
PV/MA

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 41 /06-CE
Recebido em 11 /07 /06

EMENDA MODIFICAIVA

Dê-se ao art. 1º do Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, a seguinte redação:

"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 Sustentável.

Parágrafo único. A aplicação desta Lei se dará sem prejuízo de outras normas de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo.

JUSTIFICATIVA

A emenda é de técnica legislativa.

Sala das Comissões, 11 de julho de 2006.

Dep. SARNEY FILHO
PV/MA

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 42 /06-CE
Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, onde couber, o seguinte dispositivo:

"Art. - É vedada a inclusão de APP em lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento."

JUSTIFICATIVA

O intuito da alteração é evitar a "terceirização" das APPs, o que traria graves prejuízos para a proteção do meio ambiente e recursos hídricos. Hoje, o empresário tem um estímulo-negativo econômico, que o leva a evitar parcelamento em glebas com alto percentual de APPs. A se manter a redação do inciso II, tal incentivo desaparecerá, pois o empreendedor poderá transferir tais APPs, onde se veda qualquer intervenção, para os lotes ou unidades dos compradores. Tal modificação do sistema atual é altamente lesiva, a um só tempo, a consumidores e ao meio ambiente, onerando ademais a capacidade de fiscalização do Poder Público, que deverá ficar atento ao que ocorre em cada lote ou unidade.

Sala da Comissão, em 11 de julho de 2006.

Deputado SARNEY FILHO
PV/MA

EMENDA Nº 43/06 – CE
PREJUDICADA – ART. 164, I

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO fls
Emenda Nº 44 /06-CE
Recebido em 11 /07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... Cabe 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, áreas destinadas a uso comum dos condôminos e áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

d) dos limites da Áreas de Preservação Permanente.

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 ou municipal;

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

e) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente, definidas na licença integrada e na licença ambiental estadual, quando for o caso;

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, e, neste caso, 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, respeitado o disposto no art. 45, § 3º, 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.

Parágrafo único: A transferência da responsabilidade pela manutenção não exime o empreendedor da obrigação de corrigir eventuais falhas constatadas posteriormente ao prazo definido no inciso III deste artigo.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 22, arrola diversos conceitos, dos quais ressaltamos aquele contido no inciso III do *caput*, cuja redação merece ser complementada com um parágrafo único.

Visando preservar o interesse público e os direitos do consumidor, é necessário assegurar a responsabilidade do empreendedor por tempo ilimitado tendo em conta que determinados vícios não são possíveis de serem detectados por ocasião da vistoria, a exemplo do sistema de escoamento das águas pluviais em épocas de seca, além de outras omissões ou mascaramentos capazes de burlar a vistoria.

Sala de sessões, em julho de 2006.

NELSON TRAD
Deputado Federal – PMDB/MS

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO 13

Emenda Nº 45 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto nesta lei, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção do valor relativo à fruição pela efetiva utilização residencial ou por atividade comercial desenvolvida no lote 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 a Imposto Predial Territorial Urbano – 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, bem como assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§1º O valor da fruição sobre o lote, prevista no caput deste artigo, será calculado mês a mês sobre o saldo devedor e computado, a partir da sua efetiva utilização, pela taxa de 0,3% (zero ponto três por cento) ao mês nos

primeiros 12 (doze) meses e 0,5% (zero ponto cinco por cento) nos meses seguintes.

§ 2º Para fins da restituição prevista no caput, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato deverão ser corrigidos monetariamente pelo índice de atualização das prestações nele estabelecido.

§3º a devolução de que trata este artigo poderá ser fracionada em até seis parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja superior a 30% (trinta por cento) do preço total do imóvel.

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 9 (nove) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja superior ao estabelecido no inciso anterior, e represente até 30% (trinta por cento) do preço total de venda do lote.

§4º 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.

§5º O início da restituição prevista no caput deverá ocorrer 05 (cinco) dias úteis após a assinatura, pelas partes, do termo de rescisão contratual, ou por solicitação expressa do adquirente.

§6º Se houver controvérsia, o empreendedor deverá iniciar, no prazo indicado no § 5º, a restituição da parte incontroversa.

§7º Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigi-la de uma única vez.

§8º 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.

§9º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não serão indenizáveis, salvo as passíveis de regularização, descontados os custos necessários à sua obtenção do valor a ser pago pelo empreendedor.

§10 O pagamento da indenização de que trata o § 8º pode ser realizado por acordo entre as partes ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da alienação do imóvel a terceiro.

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

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

§13 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.

§14 Caso o valor a ser restituído pelo empreendedor, mencionado no caput, seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidirão os abatimentos previstos neste artigo não poderá ser parcelado e deverá ser apurado através 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.

§15 Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a 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 desta lei.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, no §3º do artigo 78, necessita ser aprimorada pelas razões seguintes:

A alteração objetiva assegurar aos consumidores que tiveram os contratos rescindidos, a devolução dos valores pagos em número máximo de seis parcelas, ao mesmo tempo que possibilita ao empreendedor maior planejamento de seu dispêndio nos casos de necessidade de devolução de valores mais elevados. Suprime-se em conseqüência o inciso II do referido parágrafo, renumerando o inciso III para II.

Sala de sessões, em julho de 2006

NELSON TRAD
Deputado Federal – PMDB/MS

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 46 /06-CE

Recebido em 11/12/06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art....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 respectivos, 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, quando for o caso ;

III – as cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas, observadas as disposições do Código de Defesa do Consumidor;

IV – 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;

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.

§ 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 nesta 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.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 51, inciso III, merece ser aprimorada pelas razões seguintes:

A alteração na redação do artigo visa afastar qualquer dúvida acerca da aplicabilidade da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) nas relações decorrentes do parcelamento do solo urbano.

Sala de sessões, em julho de 2006

NELSON TRAD
Deputado Federal – PMDB/MS

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00 -
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 47 /06-CE
Recebido em 11/07/06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art.....- O Estado onde se localizará o empreendimento emitirá Licença Ambiental, ressalvada a competência federal, também para parcelamentos do solo em áreas:

I – maiores ou iguais a quinhentos mil 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, e 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 da Mata Atlântica, desde que de sua intervenção decorra qualquer supressão.

Parágrafo único: Nas hipóteses dos incisos IV e V, a expedição da licença ficará subordinada a anuência prévia do órgão ambiental federal.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 42, tem redação merece ser aprimorada pelas razões seguintes:

O federalismo cooperativo prevê a distribuição de competências comuns, mas ao mesmo tempo deve ser observado um padrão mínimo de repartição de competências de modo a racionalizar a atividade executiva e evitar a superposição de competências, bem como garantir a correta proteção aos interesses que ultrapassam os estreitos limites locais.

A exigência de anuência prévia do órgão federal na hipótese acima visa a resguardar a integridade da mata atlântica, constitucionalmente definida como patrimônio nacional, e às espécies ameaçadas de extinção, protegidas por tratados internacionais.

Também propõe-se a alteração das dimensões do empreendimento para efeito de definição da competência para o respectivo licenciamento.

Sala de sessões, em julho de 2006.

NELSON TRAD
Deputado Federal – PMDB/MS

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 48 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art.. Após a entrada em vigor desta Lei, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com controle de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico, ressalvados os projetos já aprovados ou em execução.

§ 1º Poderá ser regularizado, nos termos desta lei, 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, pode ser regularizado pelo Poder Público municipal, desde que atendidos os requisitos e condicionantes legais para tanto.

§ 3º O fechamento de perímetro de loteamento realizado sem embasamento em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, pode ser regularizado pelo Poder Público municipal, observado o disposto no

caput, bem como as condições previstas nesta Lei para a regularização fundiária de interesse específico e as demais exigências legais.

§ 4º Nos casos previstos nos §§ 1º a 3º:

I - a outorga de permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público deve ser renovada no mínimo a cada 5 (cinco) anos;

II - o acesso ao perímetro fechado por não moradores pode ser controlado, mas não impedido.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 145, prescinde de aprimoramento, pelas seguintes razões:

Não dar eficácia imediata à lei poderá ensejar a procriação de condomínios que não atentem aos requisitos aqui estabelecidos, para evitar normativa mais rígida. Não há porque aplicar tamanha *vacacio legis,* com 54 meses!

A Lei n. 6766/79 criava apenas o parcelamento e o desmembramento. Não havia disposição sobre loteamento fechado. Como norma geral, não poderia ser alterada pelos Estados e Municípios. Assim, tais legislações são inconstitucionais, por excederem às competências destes entes políticos. Logo, há que se regularizar tais loteamentos, desde que preencham os requisitos da lei, inclusive com destinação de área pública, conforme já comentado anteriormente, nos moldes do artigo 11. Outrossim, não se pode admitir a apropriação, pelos particulares, de logradouros públicos, devendo estes permanecerem abertos à população, como expresso no parágrafo 5º, II, abaixo.

Não há motivos para perpetuar inconstitucionalidade.

Sala de sessões, em julho de 2006

NELSON TRAD
Deputado Federal – PMDB/MS

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 49 /06-CE
Recebido em 13/02/06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... Para a solicitação de diretrizes para o empreendimento, o empreendedor deverá apresentar à autoridade licenciadora:

I – requerimento específico instruído com:

a) prova de propriedade do imóvel ou 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 A legislação prevista no inciso II do caput deste artigo, poderá prever outros requisitos além dos elencados.

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, 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.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, no ser artigo 28, § 1º, necessita ser aprimorada pelas razões seguintes:

Os requisitos elencados no dispositivo, são o mínimo necessário ao empreendimento e não poderiam ser flexibilizados pela legislação municipal, que, todavia, pode agregar outras exigências, de acordo com as peculiaridades locais.

Sala de sessões, em julho de 2006

NELSON TRAD
Deputado Federal – PMDB/MS

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 50 /06-CE

Recebido em 11 /07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art.. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o disposto nesta lei, assegurando-se os mesmos percentuais destinados às áreas de uso público, ressalvada a possibilidade de redução dimensões mínimas do lote.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, em seu artigo 107, necessita de aprimoramento, mediante a supressão de parte do seu texto, conforme indicado.

Não há porque admitir a da área pública, já que não se trata de população de baixa renda em Zeis. Isto privilegiaria aqueles que cometeram inclusive crime por loteamento clandestino em relação aos que cumpririam a nova lei. Nestes casos, deveria ser exigido o contrário: além da destinação de área pública, uma outra compensação pela conduta ilegal. Se assim não for, este artigo incentivará a implantação de assentamentos informais, o que não deve ser o objetivo da lei.

Sala de sessões, em julho de 2006

NELSON TRAD
Deputado Federal – PMDB/MS

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 51 /06-CE

Recebido em 11 /07 /06

EMENDA N.º

Acrescente-se, onde couber, ao Projeto de Lei em referência os dispositivos com a seguinte redação:

Art... As Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas em áreas urbanas consolidadas deverão ser fixadas pelo plano diretor ou outra lei municipal, respeitando-se:

I - a faixa mínima de proteção de 15 (quinze) metros ao longo dos cursos de água de até 2 (dois) metros de largura;

II - as outras faixas de proteção previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

III – os demais casos de Áreas de Preservação Permanente (APP), previstos nas normas ambientais estaduais e federais.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora pode estabelecer exigências específicas em relação às APP, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano de bacia hidrográfica.

§ 2º Admite-se a supressão da vegetação de APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pela Lei nº

4.771, de 1965, e seus regulamentos, por resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente CONAMA e por esta Lei, assegurada a compensação ambiental equivalente em área mais próxima possível e com os mesmos atributos daquela afetada, a ser definido no ato do licenciamento e a ela condicionada.

§ 3º As APP em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, devem permanecer como faixas não-edificáveis.

JUSTIFICATIVA

A proposta preliminar e parcial de substitutivo do Relator ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, no seu artigo 13, merece ter sua redação aprimorada nos respectivos incisos III e § 2º, pelas razões seguintes:

A alteração sugerida para o inciso III, visa estender a proteção às demais Áreas de Preservação Permanente previstas nas normas estaduais e federais vigentes, tendo em conta que as Áreas de Preservação Permanente criadas ou estendidas além daquelas prevista na Lei nº 4.771, de 1965.

A supressão de área de preservação permanente merece flexibilização em algumas circunstâncias especiais, tais como aquelas de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental, todavia, sempre assegurado a compensação ambiental respectiva, dado a magnitute do papel ecológico dessa áreas.

Por outro lado, admitir-se a simples supressão, sem compensação alguma, é dar azo a ilimitadas possibilidade de dano ecológico, eis que as necessidades humanas, dado o crescimento populacional, são cada vez maiores e, conseqüentemente, sua pressão por razões de utilidade pública ou interesse social só tentem a aumentar e com graves prejuízos aos atributos e função dessas áreas especialmente protegidas.

Sala de sessões, em julho de 2006

NELSON TRAD
Deputado Federal – PMDB/MS

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 52 /06-CE

Recebido em / /06

Inclua-se no projeto, onde couber, o seguinte artigo, incluindo alterações na Lei nº 6.015/73:

"Art. 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, 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 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 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.

§ 7°. 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 será objeto de averbação, mediante requerimento da autoridade competente, quando verificada em procedimento adminstrativo próprio a inocorrência da hipótese precista no parágrafo único do art. 185 do Código Tributário Nacional;

§ 8°Nos negócios jurídicos feitos com a condição resolutiva ou suspensiva, deverá ser objeto de averbação posterior o implemento ou não da condição.

§ 9° O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a incorporação, a instituição de condomínio ou o parcelamento do solo.

§ 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. Aplicam-se 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, bem como as averbações de indisponibilidade e aquelas previstas nos parágrafos 6° e 7°, perdem a eficácia após 60 (sessenta) meses a contar de sua inscrição, ressalvada a prorrogação por igual prazo determinada pela autoridade competente; decorrido o prazo sem prorrogação, será averbado o cancelamento da inscrição a requerimento do interessado ou de ofício;

§ 15 O direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo serão objeto de averbação.

§ 16. As hipóteses de registro e averbação relacionadas neste artigo não excluem outras decorrentes de situações previstas em lei.

§ 17. São 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, o ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias, condenatórias, cujos resultados ou

responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, 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;

§ 1° Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome ele se encontra registrado.

§ 2° Presume-se não pertencer o direito à pessoa se o registro estiver cancelado.

§ 3° O disposto nos §§ 1° e 2° refere-se ao direito que se encontra registrado, não abrangendo os elementos descritivos e a localização do imóvel.

§ 4° Enquanto não registrado 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.

§ 5° Quando o contrato, nos termos do art. 104, inciso II, do Código Civil, tratar de objeto a ser determinado, o registro somente pode ser efetuado após a sua determinação.

§ 6° Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei n° 11.101, de 09.02.2005, não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 7° Uma vez procedidas as averbações de que tratam os parágrafos 6° e 7° do art. 167, para os fins previstos nos artigos 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

§ 8° 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

§ 9°. 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 depende 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.*

§ 1° O disposto no caput aplica-se aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2° 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 devem constar do mandado judicial, salvo na hipótese do § 1° 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.*

.....

§ 1° Nas segregações, divisões, instituições de condomínio e parcelamentos do solo, é obrigatória a abertura da matrícula individualizada de cada imóvel antes de sua alienação ou oneração.

§ 2° Ocorre a segregação quando parte do imóvel é 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 executivo 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 poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º, 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 impede 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)".

JUSTIFICATIVA

A redação ora proposta é fruto de ampla discussão e debate entre setores representativos da área de Registros Públicos. Não obstante, a presente modificação almeja contemplar o empenho do Deputado José Eduardo Cardozo que debruçou-se sobre as questões divergentes e elaborou Projeto substitutivo que não chegou a ser votado na Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania em função da criação da presente Comissão Especial. Destarte, esta emenda tem como justificativa a manutenção de avanços obtidos nos debates referentes ao tema até o presente momento – almeja-se, portanto, beneficiar a prevalência do consenso já consignado. Ante o exposto, espera-se que a alteração proposta sja aceita pelos ilustres pares, por apresentar-se como modificação amplamente discutida e acordada por segmentos representantes dos interesses relativos ao tema.

PARLAMENTAR

Dep. Dimas Ramalho
PPS/SP

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 53 /06-CE

Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo:

Art. ___. Administração Pública direta ou indireta que por qualquer modo assumir a responsabilidade pela regularização fundiária de que trata esta Lei, não será equiparada ao empreendedor para os fins e efeitos das penalidades e das sanções por ela determinadas, ressalvada a circunstância de ter dado causa a irregularidade.

JUSTIFICATIVA

Não se justifica a aplicação de sanções à Administração pública direta ou indireta quando atua na regularização fundiária, não tendo ela dado causa ativa aos problemas da irregularidade que deu ensejo a intervenção.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 54 /06-CE

Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo:

Art. ___. A regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente poderá ser concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação de 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.

Justificativa

O presente artigo faz-se necessário, pois se for consolidada a situação jurídica de forma coletiva, antes da intervenção urbanística, necessariamente o Poder Público deverá indenizar ou desapropriar o morador que estiver em local onde será necessária intervenção.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00 e apensados
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 55 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo:

Art. __. Na regularização fundiária de interesse social, as áreas de uso comum do povo ocupadas por assentamentos informais, nos 5 (cinco) anos anteriores a promulgação do Estatuto da Cidade, ou por maior prazo, podem ser desafetadas pelo uso mediante legislação municipal fundamentada em certificação do Poder Público local.

Justificativa

A intenção é de se estabelecer uma data limite para contabilizar os cinco anos previstos na MP 2220/01, que tratou da matéria.
A alteração do sentido da "certificação" e a subordinação a "legislação municipal" objetivam assegurar a anterioridade da ocupação pelo Poder Público.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO.

Emenda Nº 56 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06 ,

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo:

Artigo__ – As áreas de preservação permanente (APP) a serem observadas em áreas urbanas devem ser fixadas pelo Plano Diretor ou outra Lei Municipal, respeitando-se:

I – Nas áreas de preservação permanente deverão ser observadas as seguintes faixas mínimas:
a) para cursos de água, de até 5 metros de largura, faixas de 15 (quinze) metros de suas margens;
b) para galeria ou canalização existente com largura igual ou inferior a 1 (um) metro, de 2 (dois) metros a contar de suas faces externas;
c) para galeria ou canalização existente com largura superior a 1 (um), de uma vez e meia a largura da benfeitoria, observado o mínimo de 3 (três) metros contar de suas faces externas;

II– os demais casos de Áreas de Preservação Permanente (APP), previstos nos artigos 2º e 3º da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora poderá estabelecer exigências específicas em relação às Áreas de Preservação Permanente (APP), incluindo faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano de bacia hidrográfica.

§ 2º Admite-se a intervenção ou supressão em vegetação de Áreas de Preservação Permanente (APP) por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pela Lei nº 4771, de 15 de setembro de 1965, e seus regulamentos, por resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – e por esta Lei.

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente (APP) em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, deverão permanecer como faixas não-edificáveis.

Justificativa

A Lei nº 4.771/65 e suas alterações, conhecida como Código Florestal, dispõe sobre conservação e preservação das áreas florestadas do País em ambiente aberto com baixa intervenção do homem. O ambiente rural é o mais compatível com seus dispositivos e tanto é verdade que de seus 50 artigos, apenas um parágrafo adicionado em 1989, por força da Lei nº 7803/89, faz referência ao ambiente urbano. Essa inserção claramente anacrônica vem, desde então, trazendo instabilidade nos procedimentos licenciatórios de projetos urbanos, posto que, estes quando voltados ao parcelamento urbano devem acatar os dispositivos da Lei nº 6766/79, que normatizou a ocupação urbana via loteamentos ou desmembramentos de glebas aptas a receber o desenvolvimento urbano em nossas cidades. Vale lembrar, que a Lei nº 6766/79 em seus 55 artigos nem resvala no ambiente rural, deixando, inclusive, a juízo do Poder Municipal a definição de áreas de expansão urbana, geralmente arrecadadas do meio rural. As áreas de expansão urbana definidas em leis de uso do solo ou em planos diretores visam atender a pressão por espaços novos para acomodar a população, cada vez mais urbana em nosso País, basta observar a evolução dos últimos censos para notar que mais de 80% da população brasileira prefere viver nas cidades. Portanto, há que se separar as necessidades urbanas das rurais quando se define espaços especialmente protegidos garantindo um ambiente equilibrado e saudável para todos.

O referido parágrafo inserido no Código Florestal em 1989, ou seja, dez anos depois da sanção da Lei 6766/79, diz respeito apenas ao *caput* do Art. 2º, aquele que define como de

preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação em situações diversas, quais sejam: margens de rios, topos de morro, ao redor de nascentes e lagoas, inclinação superior a 45°, restingas quando fixam dunas ou estabilizam mangues, etc. O legislador preocupou-se, por intermédio desse artigo, proteger ambientes frágeis e vulneráveis à ação do homem. Por exemplo, no caso das margens de rios ou cursos d'água, sua proteção visa a manutenção das matas ciliares responsáveis pelo fluxo gênico da flora e fauna dependentes da água e também como anteparo do carreamento de partículas e sedimentos oriundos da agro-pecuária, reduzindo o assoreamento de seus leitos, o que ocorre apenas no ambiente rural, e nunca em centros urbanos. Vale lembrar, que de 1965 até 1986, período de vigência do Código Florestal até sua alteração, o distanciamento do leito do rio além de suas margens era de apenas cinco metros para aqueles com menos de 10 metros de largura, neste caso realmente a proteção era assaz reduzida. Com o advento da Lei nº 7511/86 as metragens foram alteradas para trinta metros para rios com menos de dez metros de largura e assim sucessivamente até o dobro da largura para aqueles que atingissem largura superior a 200 metros. Mesmo assim a proteção legal foi considerada insuficiente e para corrigir surge, em 1989, a Lei nº 7803, que dispõe sobre metragens mais dilatadas de Áreas de Preservação Permanente para rios com largura acima dos 200 metros, chegando a determinar distanciamento de 500 metros para rios com mais de 600 metros de largura. Nada mais correto tecnicamente levando-se em conta a expansão da fronteira agrícola para regiões como o Centro-Oeste e Amazônia Legal. Mais uma vez, o legislador deu ênfase à proteção permanente às margens de celeiros de vida em ambiente rural. Não obstante, essa mesma Lei nº 7803/89 acresceu o § único, que envolve o *caput* do Art. 2°, inserindo o ambiente urbano em todos os seus incisos e remetendo aos Planos Diretores e Leis de Uso do Solo a definição das restrições. Ora, a proteção exigida às margens dos cursos d'água em ambiente urbano já estava definida pela Lei nº 6766/79, que exige 15 metros para cada lado, suficiente o bastante para as necessidades de uma cidade. Não se tem notícia no País de que algum município solicite metragem menor a qualquer empreendedor. Por outro lado, as leis de uso do solo ou planos diretores fazem previsão para a ocupação do território municipal incluindo as restrições ambientais dispostas em todo o regramento que envolve o ambiente urbano, tanto em nível federal como estadual. Qualquer abuso ou má fé esbarra no sempre atento Ministério Público Federal ou Estadual. Sem contar que a própria população não aceita mais a degradação e o comprometimento da qualidade de vida do cidadão. No caso das margens protegidas, sejam de rios, lagoas ou reservatórios, exige-se que a metragem estabelecida cumpra a função de proteção contra enchentes e que sejam mantidas com revegetação adequada e capaz de oferecer conforto ambiental urbano, pois a maioria dos cursos d'água possui reduzida largura quase sempre inferior a dez metros, devendo-se assim, estipularmos medidas menores, conforme sua necessidade e função. Evidente, que nos casos onde rios mais caudalosos perpassam o ambiente urbano, os órgãos licenciadores deverão lançar mão dos dispositivos do Código Florestal como parâmetros, tendo em vista sua relevância ambiental nesses locais.

No que se refere ao tratamento diferenciado dos cursos d'água canalizados nas áreas urbanas, infelizmente, na realidade das cidades atuais, trata-se de cursos contaminados e poluídos em sua grande maioria, sendo foco de problemas de saúde ligados aos insuficientes sistemas de saneamento. Nesse sentido, fundamental o adequado regramento, com a implantação de faixas que não venham a ser ocupadas no futuro, ainda mais se levado em conta que o Município possui prerrogativa constitucional de legislar sobre o interesse local. A aplicação do código florestal (Lei Federal nº 4.771/65) para áreas urbanas consolidadas se mostra inexeqüível, dessa maneira, a necessidade do tratamento adequado para essa parcela do territorial, sem o qual o desenvolvimento sustentável, pilar mestre do Direito Ambiental jamais será atingido. Destarte, o melhor tratamento que se pode dar a esse meio ambiente urbano é de regras que garantam a função ambiental dessas faixas a serem preservadas, evitando-se a degradação e a proliferação de ocupações irregulares anteriormente ocorridas. Tal tratamento pode ser vislumbrado pelas legislações municipais que procuraram adequar essa nova realidade urbana, como foi o caso do Município de São Paulo que estabeleceu faixas de proteção a partir de 5 metros de largura , nos termos da Lei Municipal nº 11.228/92 (Código de Obras e edificações) regulamentada pelo Decreto nº 32.329/92, que foi baseado em critérios técnicos e urbanísticos;

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 57 /06-CE

Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo:

Art. __. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APP) 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 dos objetivos ecológicos das Áreas de Preservação Permanente;
II – a utilização da área não gere degradação ambiental;
III – seja observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de impermeabilização do solo e de 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, fica 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 aplica 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 Áreas 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. ___ desta Lei.

Justificativa

Considerando que na maior parte dos municípios, especialmente nos de médio e grande portes, as áreas de APP são comumente ocupadas irregularmente, ensejando a necessidade de remoções na faixa. Assim coibir a ocupação do local ou mesmo manter a área livre após a sua desocupação, pela nossa experiência há necessidade de fornecer à população lindeira, equipamentos citados no caput (exemplo: quadras esportivas, pista de skate etc), que implicam em aumento do percentual de impermeabilização de parte da faixa, mas que soluciona o problema.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 58 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo:

Art. ___ 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:

.....

novo inciso – pagamento total ou parcial de despesas de regularização fundiária de imóvel do qual é o beneficiário, de programas de iniciativa do poder público."

Justificativa

A legislação admite que o beneficiário possa custear as despesas de regularização fundiária e, visando beneficiar especialmente os trabalhadores de mais baixa renda, deve ser admitido que usem os recursos das suas contas vinculadas para esta finalidade de grande alcance social e patrimonial.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 59 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo e seu parágrafo único:

Art. __. 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.

Parágrafo único – Nos casos de áreas urbanas consolidadas, deverá ser mantida a faixa de domínio estipulada à época da implantação da rodovia ou ferrovia.

Justificativa

Propomos acrescentar este artigo e o parágrafo único, para evitar que a eventual redefinição da faixa de domínio não venha, desnecessariamente, impedir a regulação do assentamento como, casualmente levar à remoções de edificações, ou desapropriações, em parcelamentos que já se encontram aprovados ou em processo de regularização fundiária.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 60 /06-CEI

Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo, ou na forma de parágrafo ou inciso:

Art. ___ Para os efeitos desta Lei, considera-se fração ideal: Indice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual

JUSTIFICATIVA

. Faz-se fundamental tal conceituação de "fração ideal" pois, nos condomínios urbanísticos haverá de constar tal informação no cartório de registro de imóveis bem como, haverá o adquirente de saber qual a sua participação nas áreas comuns do condomínio.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 61 /06-CE

Recebido em 13 / 07 /06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo:

Art. __. Poderá ser dispensada a escritura pública nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis celebrados por pessoa jurídica de direito público ou a ele vinculadas".

§ 1º Os contratos aperfeiçoados na forma do previsto no *caput* deste artigo serão lavrados nas repartições 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.

JUSTIFICATIVA

O presente artigo busca adequar a realidade dos poderes públicos atuarem indiretamente através de autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 62 /06-CE

Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo:

Art. ___. 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, ou de lei municipal que defina regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, destinadas, predominantemente, a moradia de população de baixa renda;

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.

JUSTIFICATIVA

As diretrizes determinadas por este artigo devem se harmonizar com o texto integral da Lei, que admite a regularização fundiária fundada em legislação específica.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 63 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o seguinte artigo:

Artigo __ – A regularização fundiária sustentável exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável pela 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, nesse 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 nesta 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, **desde que o parcelamento da qual se originou seja previamente aprovado.**

§ 5º Para os efeitos do disposto no parágrafo anterior, 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 deverá incluir as formas de compensação referidas no inciso III do *caput* deste artigo.

Justificativa

Para trabalharmos na regularização por quadra, necessitamos que o arruamento original esteja regularizado, ou seja, que a quadra seja formada por ruas afetadas ao uso público, pois caso contrario, estaríamos admitindo a regularização em quadras cujo acesso é urbanisticamente inadequado.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 64 /06-CE

Recebido em 11 / 07 /06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo:

Art. ___. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal, ou suas entidades, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. As ações e intervenções de iniciativa dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal ou de suas entidades nos termos deste artigo, terão precedência e prioridade nos encaminhamentos das aprovações e dos licenciamentos, inclusive perante os cartórios de registro competentes, presumindo-se assegurados pelos poderes públicos respectivos as exigências que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas.

JUSTIFICATIVA

Este artigo visa dotar a administração pública de poderes para garantir a eficiência e a eficácia das suas intervenções no campo da moradia para a população de baixa renda. Não são poucas as situações em que as ações da administração pública são prejudicadas por exigências que desconsideram a natureza dessas intervenções, por desconsiderar o interesse público que permeia essa atividade.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 65 /06-CE

Recebido em 23 / 02/06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o artigo abaixo:

Art.___ – O licenciamento dos loteamentos que tiveram ou vierem a ter o seu perímetro fechado, no todo ou em parte, com controle de acesso, serão licenciados com base em lei municipal e deverão contemplar os seguintes requisitos:

I – emissão de licença para o fechamento do perímetro do loteamento, mediante a concessão pela autoridade licenciadora dos acessos, das vias e espaços de uso público, à uma Associação civil que congregue os proprietários e/ou adquirentes de lotes;

II - assinatura de instrumento de concessão de uso prevendo os encargos atribuídos às concessionárias e o prazo da sua vigência.

§ 1º - O prazo de vigência da concessão de uso de que trata o Inciso II do Caput, será prorrogado automática e sucessivamente a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à concessionária.

§ 2º - As relações entre os proprietários e/ou adquirentes de lotes e a Associação civil concessionária das vias e espaços livres de uso público serão regidas por seu estatuto;

§ 3º - A concessão de uso de que trata o inciso I do caput, deverá:

I – garantir o direito de ir e vir a terceiros

II – manter a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos proprietários e/ou adquirentes de lotes

§ 4º - A localização das áreas destinadas a uso público com fins à implantação dos equipamentos públicos comunitários será preferencialmente locada fora do perímetro fechado a critério da autoridade licenciadora.

§ 5º - A autoridade licenciadora definirá o percentual de áreas destinadas ao uso público referentes às áreas verdes que deverão permanecer fora do perímetro fechado.

JUSTIFICAÇÃO

A introdução da figura de loteamento fechado é absolutamente necessária não só para regularizar a atual situação hoje existente, como para maior garantia de segurança pessoal e patrimonial. A forma adotada levou em conta não ferir o direito de "ir e vir" previsto na Constituição Federal, bem como a manutenção da continuidade dos serviços públicos como abastecimento de água, coleta de esgoto e de lixo e distribuição de energia elétrica domiciliar, entre outros.

Note-se que neste tipo de loteamento as vias de circulação e as áreas livres de uso público, ou sejam a destinadas a áreas verdes e de lazer, serão objeto de concessão de uso à uma sociedade civil, que se encarregará de sua manutenção.

Se for adotada apenas a modalidade de condomínio urbanístico, relegando a figura do loteamento fechado, futuramente a sociedade se defrontará com a falta de áreas públicas, uma vez que tudo será privado.

Lembramos que os loteamentos fechados, existem, em função, principalmente, da falta de segurança pública nas cidades. Uma vez restabelecida a segurança da sociedade, os loteamentos, certamente, voltarão à sua origem, integrando-se, com todas as suas áreas públicas, a paisagem dos bairros.

Sala das comissões em, de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 66 /06-CE

Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA Nº ~~de 2006~~
(Do Sr. Deputado Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o artigo abaixo, ou na forma de parágrafo ou inciso:

< >___ 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 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, que contemplem na sua composição a participação de entidades publicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área da habitação e meio ambiente, garantindo o principio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de ¼ (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos sociais;

c) órgãos executivos 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;

d) plano de controle de uso e ocupação territorial com implementação integrada e articulada com os diversos órgãos federais, estaduais e municipais com atribuição de fiscalização e controle territorial, envolvendo a

sociedade civil, visando evitar novas ocupações irregulares e coibir a expansão das ocupações existentes, podendo se constituir em sistema de controle local e regional, contribuindo para a desocupação imediata de novas ocupações irregulares que venham a ocorrer.

JUSTIFICAÇÃO

A definição de gestão plena é fundamental para a orientação dos municípios para que conheçam os requisitos que precisam observar para que tenha este enquadramento, alinhando a outros dispositivos legais que tratam da matéria. O texto proposto traz também redação a respeito dos órgãos colegiados, consagrada recentemente nos grandes e longos debates que foram feitos por ocasião da aprovação da Lei 11.124, que criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, aplicada ao contexto desta lei.
A alínea "d" prevê a existência de Plano de Controle do uso e ocupação territorial para que o Poder Publico seja induzido a ter os instrumentos necessários e condições efetivas de exercer seu papel de proteger o seu território, evitando o seu uso irregular, promovendo desocupações imediatas quando estas ocorrerem. Sem este plano, integrado com os diversos organismos com atribuições similares e a sua implementação progressiva, não será possível pensar no uso adequado do solo urbano. Os programas de financiamento devem oferecer condições para que os municípios e estados se estruturem melhor para esta tarefa.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 67 /06-CE

Recebido em 11 /07 /06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o artigo abaixo:

Art. ____Ressalvadas as responsabilidades atribuídas ao empreendedor, 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, no âmbito dos programas habitacionais de iniciativa do poder público.

§ 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.

§ 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, 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 infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 7º 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.

JUSTIFICAÇÃO:

É importante esclarecer a responsabilidade do poder público e dos concessionários de energia. Nos parcelamentos de interesse social é relevante que a redação não exclua, como agora não exclui, assentamentos populares consolidados, que precisam ser regularizados e urbanizados, pelos programas de iniciativa do Poder Público, mas com participação dos concessionários. Os demais detalhamentos são considerados relevantes para o aprimoramento da matéria.

Sala das comissões em, de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 68 /06-CE

Recebido em 11/07/06

EMENDA ADITIVA Nº de 2006
(Do Sr. Walter Feldman)

Inclua-se onde couber o artigo abaixo:

Art... Loteamento com controle de acesso: A modalidade de loteamento que tendo o seu perímetro fechado por autorização da Autoridade Licenciadora, obteve a concessão de uso das áreas públicas internas ao perímetro fechado, e autorização para o controle de acesso ao loteamento, **assegurando, entretanto, o direito de ir e vir.**

JUSTIFICAÇÃO

A introdução da figura de loteamento com controle de acesso é absolutamente necessária não só para regularizar a atual situação hoje existente, como para maior garantia de segurança pessoal e patrimonial, atualmente à mercê de marginais. **É uma realidade que abrange deversas camadas da população e pode ser verificado também em empreendimentos habitacionais populares, inclusive financiados pelo poder publico.** A forma adotada levou em conta não ferir o direito de "ir e vir" previsto na Constituição Federal, bem como a manutenção da continuidade dos serviços públicos como abastecimento de água, coleta de esgoto e de lixo e distribuição de energia elétrica domiciliar, entre outros. Nesse sentido, a introdução da definição dessa modalidade, corrobora para sua introdução no nosso ordenamento jurídico.

Sala das Comissões, de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 69 /06-CE

Recebido em 11 / 7 /06

Emenda Substitutiva Global ao

PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000

(E aos apensos: PLs 5499/01, 5.894/01, 6180/02, 6.220/02, 3403/04, 754/03, 5760/05, 6020/05, 7363/02, 550/03, 1001/03, 2699/03 e 2.454/03)

(Do Sr. Walter Feldman)

Dê-se às proposições em epígrafe a seguinte redação:

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 disposições legais 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 1000 (mil) metros a contar de suas divisas, em pelo menos 2/3 (dois terços) de seu contorno, densidade demográfica superior a 50 (cinqüenta) 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;

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 à edificação e ao uso privativo;

IX – 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;

X – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes, que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos 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, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XII – 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;

XIII – 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;

XIV – 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;

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

XVI – 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;

XVII – 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;

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

XIX – 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;

XX – 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;

XXI – 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;

XXII – 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;

XXIII – 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;

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

XXV– 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 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 a composição paritária entre representantes dos órgãos públicos e da sociedade civil e assegurado o caráter deliberativo das decisões por eles 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;

XXVI – 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;

XXVII – 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;

XXVIII – 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;

XXIX – 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;

XXX – 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 Publica direta ou indireta, quando habilitado a promover a desapropriação, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, 21 de junho de 1941, e nos termos do inciso V, do art. 2º, da Lei nº 4.132 de 10 de setembro de 1962, devendo, para tanto, ser autor da ação em que a destinação final do bem expropriado esteja vinculada à implantação de parcelamento habitacional ou à realização de regularização fundiária de interesse social, e na qual 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 § 3º do art. 37 e do art. 42 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, 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 respectivas normatizações de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, especialmente nas Áreas de Preservação Permanente.

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 variantes integradas à edificação, que exigirão a área mínima de 100 m² (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 modalidade 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 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. As Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas em áreas urbanas consolidadas deverão ser fixadas pelo plano diretor ou outra lei municipal, respeitando-se:

I – a faixa mínima de proteção de 15 (quinze) metros, em cada margem, ao longo dos cursos de água de até 2 (dois) metros de largura;

II – os demais casos de Áreas de Preservação Permanente (APP), previstos nos artigos 2º e 3º da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora poderá estabelecer exigências específicas em relação às Áreas de Preservação Permanente (APP), incluindo faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano de bacia hidrográfica.

§ 2º Admitir-se-á a intervenção ou supressão em vegetação de Áreas de Preservação Permanente (APP) por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pela Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e seus regulamentos, por resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – e por esta Lei.

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente (APP) em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, deverão permanecer como faixas não-edificáveis.

Art. 14. 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 5% (cinco 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. 15. 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. 16 .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. 17. 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. 18. 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. 19. 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. 20. 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. 21. 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. 22. 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 § 3º do art. 37 e do art. 42 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, e, neste caso, 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, respeitado o disposto no art. 45, § 3º, 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. 45 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.

Art. 23. Ressalvado o disposto no art. 22 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 em parcelamentos inseridos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

§ 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 § 3º do art. 37 e do art. 42 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 infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 7º 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.

Art. 24. 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. 25. 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. 26. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 22 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. 56 desta Lei, não configura a contrapartida de que trata este artigo.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL INTEGRADA

Seção 1
Da Definição de Diretrizes

Art. 27. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deverá solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no plano diretor, na legislação urbanística municipal e nas respectivas 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. 22 desta Lei.

Art. 28. Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 27 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, 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. 29. 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. 30. 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. 31. 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. 32. A lei municipal poderá estabelecer diretrizes simplificadas para parcelamentos de pequeno porte ou de interesse social.

Seção 2
Do Conteúdo do Projeto

Art. 33. 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 seqüência 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. 34. 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, "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. 35. 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. 16 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. 36. 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. 37. 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.

§ 1º Estando o projeto de parcelamento do solo adequado a todas as exigências e condições estabelecidas, a autoridade licenciadora emitirá a licença urbanística e ambiental integrada, reunindo, neste único ato, o licenciamento urbanístico e ambiental exigido para a implantação do empreendimento, conforme definido no art. 3º, inciso XXIII, desta Lei.

§ 2º A licença urbanística e ambiental integrada será emitida pelo Município somente nos casos em que este reúna as condições definidas no art. 3º, inciso XXV, desta Lei, e em que a autoridade licenciadora disponha de técnicos devidamente habilitados.

§ 3º Caso não sejam atendidos pelo Município os requisitos estabelecidos no § 2º 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.

§ 4º A licença ambiental prevista no § 3º deste artigo considerará as diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município, nos termos do art. 27 desta Lei, e deverá ser incorporada à licença integrada a ser emitida pela autoridade licenciadora municipal.

§ 5º 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 as respectivas condições e compensações que forem exigidas do empreendedor.

Art. 38. 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. 39. 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 a sua licença ambiental estadual, no caso do § 3º do art. 37 e no art. 42 desta Lei.

Art. 40. 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 art. 35 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. 41. 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. 42. Além do disposto no § 3º do art. 37 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 de sua intervenção decorra qualquer supressão.

Art. 43. 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. 44. 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. 45. 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. 37, § 3°, e 42 desta Lei, o Município deverá incorporar a licença ambiental final como condição para a emissão da licença final integrada.

Art. 46. 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 conseqüências contratuais.

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

Art. 47. Quando o parcelamento for realizado em etapas, na conformidade do admitido pelo art. 40, § 1º, desta Lei, as obras e serviços de cada etapa deverão ser objeto de licença final integrada específica, respeitando-se, em cada um dos licenciamentos, o disposto no art. 37 desta Lei.

Art. 48. 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. 49. Os órgãos e entidades da Administração 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. 38 e 45 desta Lei.

Art. 50. 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. 51. 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 art. 35 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 § 3º do art. 37 e no art. 42 desta Lei, quando for o caso ;

III – as cláusulas padronizadas que regerão os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;

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.

§ 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. 53 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. 35 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. 52. 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. 51 desta Lei, o Oficial imediatamente cientificará o Ministério Público do ocorrido, para os fins do art. 53 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. 53. Cientificado, na forma do § 1º do art. 52 desta Lei, da existência de ações criminais 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 inconteste 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 criminal 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. 51 desta Lei.

Art. 54. 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. 34, § 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. 55. 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. 56. 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. 57. 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 independerá da apresentação da certidão negativa referente a tais contribuições.

Art. 58. 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. 59. 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. 60. 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. 61. Nas hipóteses do art. 58 e do art 59, 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. 62. 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. 63. 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. 64. 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. 65. 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. 66. 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. 67. 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. 78, § 13, desta Lei.

Art. 68. 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. 69. 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. 70. 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, pode 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. 71. 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. 72. 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 nos termos do art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, e nos termos do inciso V, do art. 2º, da Lei nº 4.132, de 1962, 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.

§ 1º A cessão da posse referida no *caput* deste artigo, cumpridas as obrigações do cessionário, obrigará o expropriante à aceitação de que seja dado em garantia o direito real de que trata o art. 71 desta Lei, em contratos de financiamentos habitacionais.

§ 2º Com o pagamento da prévia indenização prevista no art. 5º, 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. 73. 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. 51, inciso VIII, desta Lei.

Art. 74. 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. 75. 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. 76. 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. 78 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. 77. Se o credor das prestações referidas no art. 76 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. 78. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 14 deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção do valor relativo à fruição pela efetiva utilização residencial ou por atividade comercial desenvolvida no lote 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 a Imposto Predial Territorial Urbano – 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 da fruição sobre o imóvel, prevista no *caput* deste artigo, será calculado mês a mês sobre o saldo devedor e computado, a partir da sua efetiva utilização, pela taxa de 0,3% (zero vírgula três por cento) ao mês nos primeiros 12 (doze) meses e 0,5% (zero vírgula cinco por cento) nos meses seguintes.

§ 2º Para fins da restituição prevista no *caput* deste artigo, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato deverão ser corrigidos monetariamente pelo índice de atualização das prestações nele estabelecido.

§ 3º 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 6 (seis) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja inferior ou igual à quantia equivalente a 6 (seis) salários mínimos, ou represente até 20% (vinte por cento) do preço total de venda do lote;

III – a devolução deverá ser efetuada em até 9 (nove) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja superior ao estabelecido no inciso anterior, e represente até 30% (trinta por cento) do preço total de venda do lote.

§ 4º 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.

§ 5º 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. 76 desta Lei.

§ 6º Se houver controvérsia, o empreendedor deverá iniciar, no prazo indicado no § 5º deste artigo, a restituição da parte incontroversa.

§ 7º Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigi-la de uma única vez.

§ 8º 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.

§ 9º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não serão indenizáveis, salvo as passíveis de regularização, descontados, do valor a ser pago pelo empreendedor, os custos necessários à regularização.

§ 10. O pagamento da indenização de que trata o § 8º deste artigo poderá ser realizado por acordo entre as partes ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da alienação do imóvel a terceiro.

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

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

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a 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. 76 desta Lei.

Art. 79. 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. 80. 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 art. 68, § 6º, 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. 81. Lavrada a escritura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o notário, mediante depósito prévio dos emolumentos registrais 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. 82. 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. 83. 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 repartições 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. 84. 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.

Art. 85. 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. 84 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 a existência de parcelamento irregular para os fins do estabelecido neste artigo.

Art. 86. Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o *caput* do art. 84 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. 87. Determinada e averbada a intervenção, na forma do art. 86 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, 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. 88. 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. 87 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. 87 desta Lei.

Art. 89. Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

Art. 90. 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.

Art. 91. 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.

§ 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. 86 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. 92. 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.

Art. 93. Aplicar-se-ão também aos parcelamentos executados sem registro as normas relativas a intervenção previstas nesta Lei.

TÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE ÁREAS URBANAS.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 94. 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. 95. 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. 96. 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.

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. 96 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. 96 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. 96 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 metros de largura, deverá ser respeitada uma faixa mínima 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 metros de largura, deverá ser respeitada uma faixa mínima de 50 (cinqüenta) metros;

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

IV – em restingas, deverá ser respeitada uma faixa de 150 (cento e cinqüenta) 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, a corrida de lama, a movimentos de massa rochosa e a 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 30 de novembro de 2005 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. 24 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. 26 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 §§ 3° e 4° 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 Capitulo V do Título II desta Lei e da Lei nº 6.015, de 1973.

Parágrafo único. No caso da regularização fundiária de interesse específico, o registro deverá ser efetivado nos termos do Capitulo V do Título II desta Lei e, de maneira suplementar, da Lei nº 6.015, 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 art. 35 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 independerão 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 independerá 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 70 m² (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 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 Capitulo 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 dos arts. 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

proprietário do terreno e 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 1973.

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 (cinqüenta e quatro) meses da entrada em vigor desta Lei, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e 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 (cinqüenta 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 (cinqüenta e quatro) meses, os Municípios deverão adaptar suas legislações, de forma a assegurar o cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

Art. 146. 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, 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 requererem 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.

§ 7° 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.

§ 8° Nos negócios jurídicos feitos com a condição resolutiva ou suspensiva, deverá ser objeto de averbação posterior o implemento ou não da condição.

§ 9° O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a incorporação, a instituição de condomínio ou o parcelamento do solo.

§ 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 §§ 6° e 7°, 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, toma

absoluta a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil

§ 9° 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.

§ 1° O disposto no caput deste artigo aplicar-se-á aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2° 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 executivo 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;

§ 3° O prazo mencionado no § 2° deste artigo poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4° Na hipótese prevista no § 2° 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.

§ 5° 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.

§ 6° 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.

§ 7° 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.

§ 8° Os títulos judiciais poderão, a critério do registrador, ser substituídos por cópias extraídas dos autos.

§ 9° 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. .....

§ 2° 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. 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 tomada 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. O art. 10 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º, 2º e 3º, renumerando-se os dispositivos subseqüentes:

"Art. 10. .....

§ 1º No caso de empreendimentos geradores de impacto ambiental caracterizado como predominantemente local, o licenciamento caberá ao órgão municipal.

§ 2º Não se aplicará o disposto no § 1º deste artigo a empreendimento que potencialmente afete espécies da fauna ou da flora inseridas na lista das espécies ameaçadas de extinção publicada pelo órgão federal ou estadual competente do SISNAMA.

§ 3º Para a emissão da licença ambiental de que trata o § 1º deste artigo, o órgão municipal deve dispor de técnicos devidamente habilitados.

....."

Art. 149. O art. 2º da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 2º .....

§ 1º Em área urbana consolidada, as faixas mínimas de APP a serem observadas ao longo dos corpos d'água serão fixadas por legislação municipal, respeitado o mínimo de 15 (quinze) metros nos cursos d'água de até 2 (dois) metros de largura e, nos demais casos, as faixas de proteção previstas no caput deste artigo.

§ 2º Entende-se por 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 1000 (mil) metros a contar de suas divisas, em pelo menos 2/3 (dois terços) de seu contorno, densidade demográfica superior a 50 (cinqüenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados:

I – sistema de manejo de águas pluviais;
II – disposição adequada de esgoto sanitário;
III – abastecimento de água potável;
IV – distribuição de energia elétrica;
V – coleta de resíduos sólidos.(NR)"

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 dependente;
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:

..... (NR)"

Art. 152. 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. 153. 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. 154. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 51, 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. 155. Esta Lei entrará em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 156. 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.

Sala das Comissões em de julho de 2006.

Deputado Walter Feldman

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 70 /06-CE

Recebido em 11 / 7 /06

EMENDA Nº

Insira-se onde couber o seguinte artigo:

Art. . Revoga-se § 15 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

JUSTIFICATIVA

Os emolumentos devidos aos atos notariais e registrais possuem natureza tributária tipificada como taxa de serviço. Efetivamente é a remuneração do serviço público prestado em caráter privado.

A Constituição Federal assinala que, em caso de isenção cabe ao Estado criar condições para que a desoneração possa ocorrer de forma que não gere solução de continuidade ou diminuição na qualidade o serviço prestado.

É certo que o esforço social pode ser desenvolvido por todos os cidadãos mas, o dever é acometido ao Estado por meio do chamado Direito Distributivo. Dessa forma, o Poder Público maneja melhor os recursos tributários para zelar pelos mais carentes, pautado no sentido de fraternidade e voltado à erradicação da pobreza e desigualdades sociais de forma geral.

Como a taxa é um tributo que não comporta qualquer tipo de compensação interna, pois cada usuário responde apenas pelo custo do serviço prestado, as isenções dependem do aporte de recursos, sendo inconstitucional a gratuidade mencionada no dispositivo legal objeto da proposta revogação.

Sala da Comissão, em _____/_____/2006

Dep. ALEX CANZIANI
PTB/PR

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

EMENDA Nº

Emenda Nº 71 /06-CE

Insira-se onde couber o seguinte artigo:

Recebido em 11 / 7 /06

Art. . 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 dependente;

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 poderão ser incluídos no financiamento. (NR)"

JUSTIFICATIVA

O trabalhador brasileiro carece de instrumentos que o capacitem economicamente para a obtenção da moradia própria.

É notório que a forma menos onerosa para tanto é possibilitar ao cidadão acesso à compra de lote urbanizado, mais barato que de uma casa já edificada, sobre o qual ele, como seus recursos próprios e de forma paulatina, poderá construir sua residência.

Para tanto é imperioso de se ampliem as formas de utilização do sistema do FGTS para a compra do lote urbanizado e, igualmente, para o pagamento de valores com a escrituração do negócio e com o respectivo registro, a fim de se a moradia, além de própria, seja regular e tenha circulação e aceitação no mercado formal.

Sala das Comissões, _____/_____/2006

Dep. ALEX CANZIANI
PTB – PR

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

EMENDA Nº

Emenda Nº 72 /06-CE

Recebido em 11 / 9 /06

Insira-se onde couber o seguinte artigo:

" Art . 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, basta 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 deve ser feita independentemente do pagamento de custas e o valor relativo aos emolumentos, poderá ser utilizado pelo Registrador para abatimento do valor a ser recolhido mensalmente como Imposto de Renda decorrente da atividade delegada, vedada a utilização deste mecanismo em exercícios posteriores."

JUSTIFICATIVA

Os emolumentos devidos aos atos notariais e registrais possuem natureza tributária tipificada como taxa de serviço. Efetivamente é a remuneração do serviço público prestado em caráter privado.

A Constituição Federal assinala que, em caso de isenção cabe ao Estado criar condições para que a desoneração possa ocorrer de forma que não gere solução de continuidade ou diminuição na qualidade o serviço prestado.

É certo que o esforço social pode ser desenvolvido por todos os cidadãos mas, o dever é acometido ao Estado por meio do chamado Direito Distributivo. Dessa forma, o Poder Público maneja melhor os recursos tributários para zelar pelos mais carentes, pautado no sentido de fraternidade e voltado à erradicação da pobreza e desigualdades sociais de forma geral.

Como a taxa é um tributo que não comporta qualquer tipo de compensação interna, pois cada usuário responde apenas pelo custo do serviço prestado, as isenções dependem do aporte de recursos de outra forma, como proposto neste texto.

Sala da Comissão, em _____/_____/2006

Dep. ALEX CANZIANI
PTB/PR

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

Emenda Nº 73 /06-CE

Recebido em 11 / 7 /06

EMENDA Nº

Insira-se onde couber o seguinte artigo:

Art. Os contratos, incluindo o preliminar, deverão 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 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 Aplica-se o disposto no parágrafo anterior 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 artigo 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 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.

JUSTIFICATIVA

O texto contempla a hipótese de, no caso de contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, a transmissão da propriedade ser registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão.

Além disso, a fim de manter a salutar sistemática contemplada na Lei n. 6.766/79, pretende-se com a emenda estender tal possibilidade aos negócios imobiliários que tenham por objeto imóvel de valor menor, com vistas à redução de custos transacionais para a estimulação da circulação de tais bens no mercado formal, fomentando o desenvolvimento econômico do país.

Sala das Comissões, _____/_____/2006

Dep. ALEX CANZIANI
PTB - PR

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
ARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

EMENDA Nº

Emenda Nº 74 /06-CE

Insira-se onde couber o seguinte artigo:

Recebido em 11 / 7 /06

" Art - *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 devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas.*

§ 1° - Os valores relativos aos emolumentos devidos pelo atos referidos no caput poderão ser utilizados pelo Notário e Registrador para abatimento do valor a ser recolhido mensalmente como Imposto de Renda decorrente da atividade delegada, vedada a utilização deste mecanismo em exercícios posteriores.

§ 2º Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o § 1° independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 3º Buscando equacionar gratuidade para o valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no caput ou negociar a sua forma de pagamento, o responsável pela regularização fundiária pode celebrar convênio ou termo de parceria com as pessoas físicas ou jurídicas de participação obrigatória ou facultativa no processo de regularização fundiária."

JUSTIFICATIVA

Os emolumentos devidos aos atos notariais e registrais possuem natureza tributária tipificada como taxa de serviço. Efetivamente é a remuneração do serviço público prestado em caráter privado.

A Constituição Federal assinala que, em caso de isenção cabe ao Estado criar condições para que a desoneração possa ocorrer de forma

que não gere solução de continuidade ou diminuição na qualidade o serviço prestado.

É certo que o esforço social pode ser desenvolvido por todos os cidadãos mas, o dever é acometido ao Estado por meio do chamado Direito Distributivo. Dessa forma, o Poder Público maneja melhor os recursos tributários para zelar pelos mais carentes, pautado no sentido de fraternidade e voltado à erradicação da pobreza e desigualdades sociais de forma geral.

Como a taxa é um tributo que não comporta qualquer tipo de compensação interna, pois cada usuário responde apenas pelo custo do serviço prestado, as isenções dependem do aporte de recursos de outra forma, como proposto neste texto.

Sala da Comissão, em _____/_____/2006

Dep. ALEX CANZIANI
PTB/PR

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO
Emenda Nº 75 /06-CE
Recebido em 11 / 7 /06

EMENDA Nº

Insira-se onde couber o seguinte artigo:

Art. . 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:

.....

.. (NR)"

JUSTIFICATIVA

O trabalhador brasileiro carece de instrumentos que o capacitem economicamente para a obtenção da moradia própria.

É notório que a forma menos onerosa para tanto é possibilitar ao cidadão acesso à compra de lote urbanizado, mais barato que de uma casa já edificada, sobre o qual ele, como seus recursos próprios e de forma paulatina, poderá construir sua residência.

Para tanto é imperioso de se amplie a utilização da conta vinculada do trabalhador junto ao FGTS para a compra do lote urbanizado e, igualmente, para o pagamento de valores com a escrituração do negócio e com o respectivo registro, a fim de se a moradia, além de própria, seja regular e tenha circulação e aceitação no mercado formal.

Sala das Comissões, _____/_____/2006

Dep. ALEX CANZIANI
PTB – PR

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
ARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

EMENDA Nº

Emenda Nº 76 /06-CE

Recebido em 11 / 7 /06

Insira-se onde couber o seguinte artigo:

"Art. . 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, 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 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 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.

§ 7º. 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 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;

§ 8ºNos 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 ou o parcelamento do solo.

§ 10º 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.

§ 11º 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. Aplicam-se 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, bem como as averbações de indisponibilidade

e aquelas previstas nos parágrafos 6° e 7°, perdem a eficácia após 60 (sessenta) meses a contar de sua inscrição, ressalvada a prorrogação por igual prazo determinada pela autoridade competente; decorrido o prazo sem prorrogação, será averbado o cancelamento da inscrição a requerimento do interessado ou de ofício;

§ 15 O direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo serão objeto de averbação.

§ 16. As hipóteses de registro e averbação relacionadas neste artigo não excluem outras decorrentes de situações previstas em lei.

§ 17. São 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, o ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias, condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, 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)"

"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 refere-se ao direito que se encontra registrado, não abrangendo os elementos descritivos do imóvel.

§ 4º Enquanto não registrado 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 pode ser efetuado após a sua determinação.

§ 6º Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 09.02.2005, 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 parágrafos 6º e 7º do art. 167, para os fins previstos nos artigos 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 depende 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.

§ 1° O disposto no caput aplica-se aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2° 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 devem 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, é obrigatória a abertura da matrícula individualizada de cada imóvel antes de sua alienação ou oneração.

§ 2º Ocorre a segregação quando parte do imóvel é 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 executivo 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 poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º, 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 impede 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."

JUSTIFICATIVA

A modernização e incremento do sistema registral brasileiro é requisito fundamental para o desenvolvimento do mercado da construção civil e do crédito imobiliário, molas propulsoras do crescimento econômico sustentável do país, fundamental para o combate à pobreza.

A emenda busca *modernizar e acrescentar* instrumentos ao sistema garantidor da segurança jurídica das transações imobiliárias, abrangendo, inclusive, o registro das constrições judiciais independentemente do pagamento prévio de emolumentos sem indicar precisamente quem irá arcar com os custos da prestação dos serviços implicará na oneração dos demais usuários desses serviços. A solução mais justa é a de carrear tais ônus àquele que deu causa ao procedimento judicial, o devedor, ou àquele que se beneficia arrematando ou adjudicando o imóvel, que muito bem pode avaliar esses custos antes de formular o seu lance.

Outro problema que o projeto deve resolver é o caso de a constrição recair sobre imóvel que se encontra registrado em nome de quem não é parte no processo. Em razão da garantia constitucional do contraditório e do que se encontra previsto no art. 472 do CPC, bem como do princípio da continuidade (art. 237 da Lei nº 6.015/73,) a penhora não poderia atingir direitos de terceiros sem antes estar resolvida jurisdicionalmente a questão de sua responsabilidade, ao menos com a cautela de serem eles previamente intimados.

Tratando-se de matéria estritamente jurisdicional, todas as questões de intimação devem ser resolvidas dentro do processo, não sendo a melhor solução transferir-se ao registrador a incumbência da intimação de terceiros.

Assim, para maior garantia do credor, na ocorrência de irregularidades formais que impeçam o registro imediato da constrição judicial, o prazo da prenotação ficaria prorrogado para 180 dias, tempo suficiente para as providências necessárias. Ademais tal prazo pode ainda ser prorrogado pelo juiz mediante decisão fundamentada, sempre garantida a prioridade do registro.

Por fim, permitir-se o registro, não somente por carta de arrematação ou adjudicação, mas também, a critério do Registrador de Imóveis, à vista dos próprios autos, seria uma medida que garantiria celeridade e economia processual.

Todas as medidas acrescentadas à letra da Lei nº 6.015/73, sejam pelo Substitutivo aprovado na Comissão de Desenvolvimento Urbano, sejam pela presente emenda, em suma, visam à modernização e incremento dos mecanismos de segurança jurídica do Registro de Imóveis, para a estimulação da circulação dos bens de raiz no mercado formal, fomentando o desenvolvimento econômico do país.

Sala das Comissões, _____/_____/2006

Dep. ALEX CANZIANI
PTB – PR

COMISSÃO ESPECIAL - PL. 3057/00-
PARCELAMENTO DE SOLO SUBURBANO

EMENDA MODIFICATIVA

Emenda Nº 77 /06-CE

Recebido em 11 / 7 /06

Acresce-se ao texto original, onde couber a seguinte redação:

Art. Após o prazo de 54 (cinqüenta e quatro) meses da entrada em vigor desta Lei, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com controle de acesso somente é admitida na forma de *condomínio urbanístico*.

§1º 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.

§ 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, pode 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, pode ser regularizado pelo Poder Público municipal, observado o disposto no *caput*, bem como as condições para a regularização fundiária.

§ 4º Nos casos previstos nos §§ 1º ao 3º:
I – a outorga de permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público deve ser renovada no mínimo a cada 5 (cinco) anos;
II – o acesso ao perímetro fechado por não moradores pode ser controlado, mas não impedido.

§ 5º No prazo de até 54 (cinqüenta e quatro) meses, os Municípios devem adaptar suas legislações, de forma a assegurar o cumprimento do disposto no *caput*.

§ 6º - As relações entre os proprietários e ou adquirentes de lotes e a associação civil administradora do loteamento com perímetro fechado, serão regidas pelo seu estatuto sendo obrigatório à todos o cumprimento de disposições de estatuto devidamente registrado que conte com a adesão de no mínimo 2/3 dos proprietários"

JUSTIFICAÇÃO

Com a regulamentação dos chamados loteamentos com perímetro fechado, passam a existir entre os proprietários e adquirentes dos lotes, relações inter-pessoais e de vizinhança semelhantes àquelas existentes nos condomínios, edifícios e que, a exemplo destes, devem ser regulamentadas por normas internas adequadas às suas características individuais, visando o bem comum.

Para exemplificar o impacto social que a regulamentação dos loteamentos fechados, vale destacar que existem hoje, no Estado de São Paulo cerca de 3000 loteamentos fechados, que comportam 900.000 famílias, residentes ou proprietárias nos mesmos.

Os loteamentos fechados tem se tornado uma alternativa da sociedade aos problemas urbanos típicos, como insegurança e deterioração do equipamento urbano.

Com a inclusão deste, estar-se-iam regulamentando, inclusive, as relações entre os moradores e proprietários de unidades em LOTEAMENTOS FECHADOS, relações estas que vêm abarrotando o judiciário de nosso país e gerando conflitos diversos inclusive entre moradores.

Sala das Sessões, 11 de julho de 2006.

Jamil Murad
Deputado Federal/PCdoB/SP

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)

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 infra-estrutura 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 seqüência, 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 Juízes 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** prevêem, 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 ecosistemas 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 infra-estrutura 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 conseqüência, 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 eqüidade 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, **injuridicidade**, bca 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		

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
03/06-CE	Max Rosenmann	Prevê que o encaminhamento a protesto dos débitos condominiais deve ser feito sob responsabilidade do síndico ou da administradora do condomínio, mediante aprovação em assembléia geral dos condôminos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** na forma do substitutivo.	Trata-se de questão relativa à administração dos condomínios, que aperfeiçoa a sistemática 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, juridicidade, 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, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	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

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito, pela **aprovação** *na forma* do substitutivo.	*propostas sobre o tema.*
13/06-CE	Eduardo Sciarra	Modifica a redação dos arts. 153 e 158 do 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.		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.
14/06-CE	Zezéu Ribeiro	Estabelece 75.000 m² como a dimensão máxima admissível para os condomínios urbanísticos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, 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, **injuridicidade**, 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	Visa incluir a pavimentação e a iluminação pública entre os equipamentos componentes da infra-	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica	A proposta aumenta o custo do lote urbanizado, dificultando o acesso para a

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
	outros	estrutura básica.	legislativa, **inadequação** orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	população de baixa renda. Ademais, a CF prevê a possibilidade de os Municípios instituírem contribuição para o custeio dos serviços de iluminação pública.
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, juridicidade, 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, juridicidade, 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, juridicidade, 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 *caput*.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
20/06-CE	João Alfredo e *outros*	Prevê gratuidade para o primeiro registro de lote *objeto de regularização fundiária de interesse social.*	Pela constitucionalidade, *juridicidade, boa técnica* legislativa, **inadequação** orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	Faz-se necessária uma sistemática mais *complexa de redução de valores registrais, já* inserida na Lei de Registros Públicos pela Lei nº 11.481, de 2007.
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, juridicidade, 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, juridicidade, 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.*

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
23/06-CE	Gustavo Fruet	Veda a cláusula de arrependimento, pelo *empreendedor, nos contratos preliminares.*	Pela constitucionalidade, *juridicidade*, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	Entendemos que a vedação da cláusula de *arrependimento* 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 do solo para fins urbanos, entre eles as áreas que integrem espaços territoriais especialmente protegidos incompatíveis com esse tipo de empreendimento.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** na *forma do substitutivo.*	O texto é consistente, ressalvado o que se 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.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
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 aos corpos d'água e áreas de uso comum do povo.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** na forma do substitutivo.	A proposta foi acatada, com exceção do disposição sobre a frente mínima dos lotes e unidades autônomas, matéria que deve ser 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, juridicidade, 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, juridicidade, boa técnica legislativa, **inadequação** orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	A concessão de gratuidade de forma linear e indiscriminada é perniciosa, uma vez que beneficia mesmo as pessoas que teriam condições de pagar. Como todo serviço tem um custo, este acaba sendo repassado,

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
				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, juridicidade, 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 Russomanno	Prevê que o Oficial de Registro de Imóveis deve analisar as cláusulas do contrato-padrão à luz do Código de Defesa do Consumidor, exigindo as modificações julgadas necessárias, e que o registro das cláusulas padronizadas não estabelece presunção de não-abusividade.	Pela constitucionalidade, **injuridicidade**, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	A proposta pretende trazer para a lei matéria típica de interpretação doutrinária. Além disso, cria atribuições para o Oficial de Registro de Imóveis estranhas à sua função.
33/06-CE	Celso Russomanno	Veda a cláusula de arrependimento, pelo empreendedor, nos contratos preliminares.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	Entendemos que a vedação da cláusula de arrependimento 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	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade	A proposta cria responsabilidades severas para servidores que podem não ter qualquer relação com a atividade de controle dos parcelamentos.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		responsabilização administrativa e civil.	orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição.**	
35/06-CE	Celso Russomanno	Prevê o acompanhamento da intervenção pela autoridade licenciadora, pela comissão de representantes e pelo Ministério Público.	Pela constitucionalidade, juridicidade, 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 Público seja cientificado da intervenção.	Pela constitucionalidade, juridicidade, 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.
37/06-CE	João Alfredo e outros	Equipara o interventor a servidor público para efeito da aplicação da lei da improbidade administrativa.	Pela constitucionalidade, juridicidade, 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	Sarney Filho	Altera a Lei 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente), prevendo regras para o licenciamento	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica	A nova lei deve tratar apenas do licenciamento urbanístico e ambiental dos parcelamentos do

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		ambiental pelo órgão municipal competente.	legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, *no mérito*, pela **rejeição**.	solo urbano.
39/06-CE	Samey 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, juridicidade, 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	Samey Filho	Dispõe sobre o conteúdo do plano de regularização fundiária de interesse social.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, *no mérito, pela* **rejeição**.	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 de adequação da infra-estrutura básica.
41/06-CE	Samey Filho	Oferece redação *para o art. 1º, que trata da* denominação da lei e da forma de aplicação da lei.	Pela *constitucionalidade*, juridicidade, 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	Samey Filho	Veda a inclusão de APPs em lote ou unidade autônoma.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica	As APPs constituem um tipo de limitação administrativa aplicável a áreas públicas ou

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	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	Sarney 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 desconsiderada.
44/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre as responsabilidades do empreendedor nos parcelamentos do solo para fins urbanos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** na forma do substitutivo.	O ajuste visa a preservar o interesse público e os direitos do consumidor.
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, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** na	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

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			forma do substitutivo.	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, juridicidade, 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, 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, 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 aprovados. Admite a regularização de loteamentos fechados em alguns casos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, 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.
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, juridicidade, má técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade	A redação proposta não atinge o objetivo explicitado na justificação da emenda.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	
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, juridicidade, 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, juridicidade, 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, juridicidade, 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.
53/06-CE	Walter Feldman	Procura explicitar que a administração pública, quando responsável pela regularização, não responde pelas irregularidades que deram ensejo à	Pela constitucionalidade, **injuridicidade**, boa técnica legislativa, não implicação	A redação proposta não atinge o objetivo explicitado na justificação da emenda. Como regra, a aplicação das sanções administrativas,

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		intervenção do Poder Público.	quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	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, juridicidade, 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, juridicidade, 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, juridicidade, 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, galerias e canalizações parece consistente com a realidade urbana.
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	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação	O limite previsto para a impermeabilização do solo pode descaracterizar a APP.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		máximo de 20% de impermeabilização do solo e 15% de ajardinamento.	quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	
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, juridicidade, 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, injuridicidade**, 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, juridicidade, 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.
61/06-CE	Walter Feldman	Dispensa de escritura pública os negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis,	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica	A medida é bem-vinda, exceto no que se refere à dispensa de escritura pública para pessoa

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		celebrados por pessoa jurídica de direito público ou vinculada ao Poder Público.	legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** na forma do substitutivo.	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, juridicidade, 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, juridicidade, 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, injuridicidade**, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição**.	A prioridade pretendida pela emenda parece conflitar com os princípios da Administração Pública, expressos pelo art. 37, *caput*, da Constituição Federal. Se adotada a medida, poderá ser inviabilizado o atendimento ao cidadão comum.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
65/06-CE	Walter Feldman	Regula parâmetros para a implantação de loteamentos para fins urbanos com perímetro fechado e controle de acesso.	Pela constitucionalidade, juridicidade, 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, juridicidade, 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 integrarem programas habitacionais de iniciativa do Poder Público.	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 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 (*caput* e § 3º), 56, 104 (*caput* 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	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
			orçamentária e financeira e, 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, juridicidade, 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, juridicidade, 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, juridicidade, 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	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica	A facilidade de utilização do FGTS para aquisição de terreno urbanizado facilita o

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		custos de escrituração e registro.	legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** na forma do substitutivo.	acesso à moradia para os trabalhadores.
76/06-CE	Alex Canziani	Promovendo várias alterações em dispositivos da Lei 6.015/73.	Pela constitucionalidade, juridicidade, 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, juridicidade, 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

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 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 assuma 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 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. 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 conseqüências 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 do 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 inconteste, 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 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. 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 exigi-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 registrais 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 Capitulo 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 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. 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 dependente;

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 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. 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 inciso 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.

§ 1° O disposto no caput deste artigo aplicar-se-á aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2° 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 § 1° 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. .....

§ 1° 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.

§ 2° 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;

§ 3° O prazo mencionado no § 2° 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 24 de outubro de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**
Relator

2007_16918_Renato Amary_999

Complementação de Voto

Tendo apresentado nosso parecer nesta Comissão Especial no último dia 24 de outubro e considerando o grande número de seus membros que manifestaram, mediante pedido de vista, o desejo de se aprofundarem no conhecimento da matéria antes de sua discussão, decidiu-se conceder vista conjunta aos integrantes deste Órgão Técnico. Considerando, outrossim, que o prazo regimental de duas sessões seria insuficiente para que os interessados pudessem analisar o assunto e sugerir eventuais alterações ao nosso substitutivo, decidiu-se, também, estabelecer o dia 7 de novembro como data limite para que os ilustres colegas parlamentares apresentassem suas manifestações.

Foram apresentadas formalmente nove manifestações de voto, de autoria dos Deputados Fernando Chucre, Zezéu Ribeiro, Sarney Filho, Edson Santos, Ivan Valente, Chico Lopes, Alex Canziani, Arnaldo Jardim e Celso Russomano. Ainda no dia 7, foi entregue pessoalmente ao Relator manifestação de voto do Deputado Ricardo Tripoli.

Analisando-se o conteúdo dessas manifestações, verifica-se que a matéria em pauta já apresenta, hoje, um nível bastante razoável de consenso entre os Parlamentares, suficiente para viabilizar sua votação. Os pontos em debate são, sem dúvida, relevantes, mas não numerosos.

A partir de um estudo aprofundado dessas manifestações, foi possível trabalhar alguns aperfeiçoamentos em nosso substitutivo que, acreditamos, representam uma proposta consistente e equilibrada para dar resposta aos impasses ainda existentes. Procuramos reunir, ao máximo possível, as contribuições do conjunto de Parlamentares.

Passamos a explicitar essas alterações:

- retorno do conceito de área urbana consolidada, para aplicação em determinados dispositivos relacionados à questão ambiental, com base na manifestação do Deputado Fernando Chucre (art. 2º);

- ajuste de redação no *caput* do art. 3º, com a troca de "lei" por "legislação", com base nas manifestações dos Deputados Fernando Chucre e Sarney Filho;

- admissão do condomínio urbanístico apenas nos Municípios de gestão plena (§ 4º do art. 4º), com base nas manifestações dos Deputados Zezéu Ribeiro, Chico Lopes e Ivan Valente;

- ajuste de redação no inciso II do *caput* do art. 5º, com base nas manifestações dos Deputados Edson Santos e Fernando Chucre;

- ajuste de redação no § 1º do art. 8º, com base na manifestação do Deputado Chico Lopes;

- previsão de que a lei municipal pode exigir do empreendedor doação de área para implantação de programas habitacionais, com base na manifestação do Deputado Zezéu Ribeiro, dispositivo que atende parcialmente, deve-se perceber, preocupações levantadas também pelos Deputados Ivan Valente e Edson Santos (art. 10);

- alteração das normas relativas às Áreas de Preservação Permanente (APPs), com a transformação do antigo art. 12 em regra aplicável apenas às situações preexistentes à entrada em vigor da futura lei (art. 125 na nova numeração), e supressão do § 3º do art. 13, com base na manifestação do Deputado Sarney Filho;

- supressão do art. 14, com base nas manifestações dos Deputados Sarney Filho, Ivan Valente e Chico Lopes;

- previsão de que a responsabilidade pela manutenção da infra-estrutura no condomínio deve respeitar a individualização e proporcionalidade em relação à unidade imobiliária de cada condômino, com base na manifestação do Deputado Celso Russomano (§ 5º do art. 23, renumerado como 21) ;

- ajuste de redação nos incisos I, alínea "c", e III do § 3° do art. 35 (renumerado para art. 33), com base na manifestação do Deputado Fernando Chucre;

- acréscimo de parágrafos nos arts. 36 e 39 (renumerados para arts. 34 e 37), explicitando que não há licenciamento tácito por decurso de prazo, com base na manifestação do Deputado Fernando Chucre;

- ajuste de redação no § 3º do art. 37 (renumerado para art. 35) e acréscimo de novo parágrafo no mesmo dispositivo, com base na manifestação do Deputado Fernando Chucre;

- acréscimo de parágrafo no art. 45 (renumerado para art. 43), vedando ao empreendedor fazer publicidade de obra ou serviço que não esteja incluída no escopo de seu fornecimento, com base nas manifestações dos Deputados Ivan Valente e Celso Russomano;

- ajuste de redação no inciso III do *caput* do art. 46 (renumerado para art. 44), com base na manifestação do Deputado Ivan Valente;

- aumento para 10 (dez) dias do prazo previsto no inciso III do *caput* do art. 47 (renumerado para art. 45), com base nas manifestações dos Deputados Ivan Valente e Celso Russomano;

- supressão do art. 48, com base nas manifestações dos Deputados Celso Russomano e Chico Lopes;

- ajuste de redação no *caput* do art. 50 (renumerado para art. 47), com base na manifestação do Deputado Ivan Valente, atendendo também preocupação explicitada pelo Deputado Celso Russomanno;

- previsão de notificação por via editalícia no art. 55 (renumerado para art. 52), com base na manifestação do Deputado Celso Russomano;

- previsão de apresentação de memória de cálculo discriminada no inciso I do § 1° do art. 61 (renumerado para art. 58), com base nas manifestações dos Deputados Ivan Valente e Celso Russomano;

- previsão de que o empreendedor deve arcar com o custo da notificação quando o adquirente possuir renda mensal inferior ou igual a três salários mínimos, no § 3° do art. 61 (renumerado para art. 58), com base nas manifestações dos Deputados Ivan Valente e Celso Russomano;

- supressão do inciso III do § 1º do art. 61 (renumerado para art. 58), cujo conteúdo foi transformado no § 2º do mesmo dispositivo, com base na manifestação do Dep. Celso Russomanno;

- ajuste de redação § 5º do art. 61 (renumerado para art. 58), com base na manifestação do Dep. Celso Russomanno;

- aperfeiçoamento das regras sobre devolução dos valores pagos pelo adquirente nos casos de rescisão contratual, previstas no art. 63 (renumerado para art. 60), com base nas manifestações dos Deputados Fernando Chucre e Zezéu Ribeiro;

- previsão de que a declaração da intervenção demanda manifestação judicial e de que o interventor deve ser servidor público municipal de carreira, tendo em vista assegurar maior segurança jurídica a esse importante instrumento (art. 73, renumerado para 70);

- supressão do § 1º do art. 76 (renumerado para 73), tendo em vista o disposto no item anterior;

- ajuste de redação no § 2º do art. 86 (renumerado para 83);

- inserção de parágrafo no art. 88 (renumerado para 85), explicitando a observância das regras que regulam as zonas de amortecimento de unidades de conservação, com base na manifestação do Deputado Fernando Chucre;

- aperfeiçoamento do art. 89 (renumerado para 86), tendo em vista explicitar que as flexibilizações quanto à legislação ambiental e a requisitos como a reserva de áreas públicas aplicam-se apenas a regularizações existentes na data de entrada em vigor da futura lei, com base nas manifestações dos Deputados Sarney Filho e Arnaldo Jardim ;

- aperfeiçoamento do art. 92 (renumerado para 89), prevendo expressamente a observância da legislação ambiental nas regularizações de interesse específico, bem como a aplicação das flexibilizações quanto à reserva de áreas públicas e à dimensão dos lotes ou unidades autônomas apenas às situações existentes na data de entrada em vigor da futura lei, por coerência com a alteração citada no item anterior e com base nas manifestações dos Deputados Sarney Filho e Arnaldo Jardim;

- ajuste de redação no § 1º do art. 113 (renumerado para 110), com base na manifestação do Deputado Fernando Chucre;

- aperfeiçoamento no art. 118 (renumerado para 115), prevendo que devem ser observadas as regras da regularização de interesse específico e asseguradas as devidas compensações ambientais, com base na manifestação do

Deputado Fernando Chucre, alteração que atende, também, preocupação do Deputado Sarney Filho;

- inserção de parágrafo no art. 120 (renumerado para 117), prevendo que a regularização ali tratada pode abranger toda a gleba ou quadras específicas;

- supressão do § 5º do art. 127 (renumerado para 124), que admitia fechamento de empreendimentos licenciados como loteamentos comuns, com base em preocupações levantadas pelos Deputados Sarney Filho, Ivan Valente, Zezéu Ribeiro e Chico Lopes;

- supressão do art. 128, que convalidava licenças com APPs de 15 (quinze) metros, com base na manifestação do Deputado Fernando Chucre;

- previsão de que ao longo de galeria ou canalização existente em área urbana consolidada na data de entrada em vigor da futura lei deve ser prevista faixa não edificável de 2 (dois) metros, contados a partir das faces externas da referida obra, com base na manifestação do Deputado Fernando Chucre em relação ao art. 14 (art. 126 na nova numeração);

- aperfeiçoamento nas alterações da Lei de Registros Públicos previstas no art. 137 (renumerado para 136), com base nas manifestações dos Deputados Alex Canziani, Fernando Chucre e Celso Russomano;

- inserção de dispositivo (art. 129) prevendo que 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, com base na manifestação do Deputado Ricardo Trípoli;

- correção da remissão presente no *caput* do art. 30-A do Estatuto da Cidade, na forma prevista pelo inciso IV do art. 131 (renumerado para 130);

- ajuste na cláusula revogatória, por decorrência das alterações previstas na Lei de Registros Públicos.

Vê-se, assim, que grande parte das contribuições dos Parlamentares que apresentaram manifestações de voto estão incorporadas nesses aperfeiçoamentos. Temos certeza de que essas alterações muito contribuíram para assegurar que a futura Lei de Responsabilidade Territorial Urbana dê as devidas soluções para os complexos problemas que se apresentam nesse campo.

Cabe registrar, por fim, que foram necessários ajustes de redação para adequar as propostas apresentadas pelos Parlamentares ao conteúdo e à

técnica legislativa do substitutivo anteriormente apresentado e, também, para reunir diferentes propostas relativas ao mesmo dispositivo. Assim, consolidaram-se as alterações na forma de um novo substitutivo que, deve-se enfatizar, difere do anterior apenas quanto às alterações acima expostas e à renumeração obrigatória dos dispositivos.

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, 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

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 – 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 (cinqüenta) 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 assuma 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, 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, 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:

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 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. 33, 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, respeitada a individualização e proporcionalidade em relação à unidade imobiliária de cada condômino, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção das unidades não alienadas.

§ 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. 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. 2°, 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.

§ 1° 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.

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 conseqüências 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 do 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 protele, 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 registrais 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 Capitulo 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 Capitulo 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 Capitulo 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 prejuizo 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.

§ 1° 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.

§ 2° 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, §§ 1° e 2°, da Lei n° 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.

§ 1° A regularização prevista no *caput* pode envolver a totalidade da gleba ou quadras específicas.

§ 2° 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 ou concessão do direito 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 deve 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 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.

§ 6º 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 ou concessionários.

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 edilícios 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 dependente;

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. 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 – a reserva legal;

XII – 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, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos.

§ 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 inciso 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.

§ 1° O disposto no *caput* deste artigo aplicar-se-á aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2° 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 § 1° 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. .....

§ 1° 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.

§ 2° 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)

XII – art. 290:

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 direto 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 cinqüenta 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 edilício, 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 independerão 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 21 de novembro de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**
Relator

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 subseqüente 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 12 de dezembro de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**
Relator

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 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 8/07, 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 (cinqüenta) 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 assuma 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 subseqüente 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 conseqüências 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 protele, 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 registrais 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 Capitulo 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 Capitulo 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 Capitulo 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 edilícios 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 direto 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 cinqüenta 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 edilício, 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 independerão 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 12 de dezembro de 2007.

Deputada **MARIA DO CARMO LARA**
Presidente

Deputado **RENATO AMARY**
Relator

MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO EDSON SANTOS

O substitutivo oferecido pelo Relator representa o esforço de conciliação das diversas posições acerca do tema do parcelamento do solo urbano, dando seqüência ao trabalho já desenvolvido durante muitos anos. Ainda que sejam inegáveis os avanços consignados no texto, pelo que se deve reconhecer a qualidade do trabalho coordenado pelo Relator, ainda assim considero que haja a necessidade de alguns ajustes, lembrando que as sugestões que ora apresento têm fundamento no princípio do **direito à cidade**, que é o fio condutor dos atores que se referenciam pela bandeira da reforma urbana.

Art. 2º Incluir um novo inciso com a conceituação de "empreendimento habitacional de interesse social", nos seguintes termos:

"XXX – empreendimento habitacional de interesse social: parcelamento do solo ou conjunto habitacional, unifamiliar ou multifamiliar, destinado à produção de habitação de interesse social em ZEIS".

Esse acréscimo se faz necessário em razão da obrigatoriedade criada com a proposta de modificação do artigo 8º, conforme poderá ser visto mais adiante.

Art. 5º Substituir, no inciso II deste artigo o termo "remediado" por "descontaminado". Isso evita que obras paliativas possam ser feitas em áreas onde se planeja implantar projetos de parcelamento que podem trazer sérios riscos à saúde dos moradores no futuro. O termos descontaminado deixa claro que as intervenções corretivas terão de assegurar a impossibilidade de riscos futuros.

Art. 8º Incluir no *caput* as modalidades "condomínio urbanístico" e "desmembramento".

Assim como o loteamento, as outras duas modalidades também devem destinar o percentual mínimo de 15%, excluído o sistema viário, para áreas destinadas a uso público. Estas áreas são imprescindíveis para que o município implante equipamentos e áreas verdes. Não há razão consistente para justificar que o condomínio urbanístico e o desmembramento fiquem dispensados, pois geram demanda.

Sugiro ainda suprimir no § 4º desse artigo a expressão "nos termos da lei municipal".

Finalmente, estou postulando a inclusão de dois novos parágrafos, com o seguinte teor:

"§ ___º Excluída a área prevista no *caput* destinada a uso público e o sistema viário, no mínimo 10% (dez por cento) da área parcelada devem ser destinados à implantação de empreendimento habitacional de interesse social."

"§ ___° A área destinada à implantação de empreendimento habitacional de interesse social, a critério do empreendedor, pode situar-se fora do perímetro do parcelamento, desde que localizada em ZEIS."

Considero que a disponibilização de área para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social procura atender parte da demanda por moradia e enfrentar o problema de surgimento de novos assentamentos irregulares.

Art. 11 Excluir o inciso VII do § 1°. O disposto neste item é incompoatível com a alteração proposta no art. 8°.

Art. 32 Quanto a este artigo, as propostas são as que se detalham abaixo. Trata-se de adaptar a redação, considerando as propostas feitas acima acerca do desmembramento e do condomínio urbanístico e criar nova alínea referente a área destinada a empreendimentos habitacionais de interesse social.

Incluir a alínea "f", no inciso I, nos termos que seguem:

"I – .....
f) da área destinada à implantação de empreendimento habitacional de interesse social;"

Modificar a redação das alíneas "c" e "d" do inciso II, nos termos que seguem:

"II – .....
c) das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público;
d) das informações requeridas no inciso I, alíneas 'd', 'e' e 'f';"

Modificar a redação do inciso III, nos termos que seguem:

"III – No desmembramento, a definição:
a) da divisão dos lotes com a indicação dos usos previstos;
b) das informações requeridas no inciso I, alíneas 'c', 'd', 'e' e 'f';

No inciso III, propomos modificar o seu final para a redação seguinte:
"... mediante decisão do conselho municipal de meio ambiente"

Os Conselhos Municipais podem acelerar o processo de análise e licenciamento e garantem a participação da sociedade na decisão.

Art.86 Modificar o § 2° para "nos casos de regularização fundiária de interesse social não se aplica o disposto no § 2° do art. 35", já que – no meu entender – licenciamento na regularização deve sempre ser municipal.

Art. 128 Substituir "até a data de entrada em vigor desta lei" por "outorgadas até 20 de março de 2002".

Sala da Comissão, em 07 de novembro de 2007.

DEPUTADO EDSON SANTOS

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO CHICO LOPES

O Projeto de Lei sob análise, de autoria do então Deputado Bispo Wanderval, tem por objctivo alterar a lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano, acrescentando dispositivo (§2° ao art. 41) com a seguinte redação:

"Em se tratando de loteamento suburbano de pequeno valor, assim definido pela prefeitura, implantado irregularmente até o dia 31 de dezembro de 1999, e, posteriormente regularizado através de lei municipal de regularização de lotes, será procedido o registro pela apresentação de documentos mencionados no artigo 16 desta Lei, sem necessidade de aprovação por outro órgão, ainda que localizados os lotes em região metropolitana".

O autor justifica sua iniciativa como uma forma de "... tornar o registro dos lotes acessível às pessoas mais simples e que não tenham possibilidade de arcar com os ônus financeiros e burocráticos que a lei acima mencionada exige".

Encontram-se apensados ao projeto principal, 20 (vinte) proposições de teor semelhante, mas com algumas diferenças pontuais, de acordo com relatório nobre Deputado Renato Amary, conforme transcrição abaixo:

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 politica urbana, nos termos do § 4° do art. 182 da Constituição Federal;
4. **PL 6.220/02**, do Sr. João Eduardo Dado, que altera a Lei n° 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 infra-estrutura 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".

Quanto à análise do mérito, o Ilustre Deputado Relator entende textualmente:

"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 aprcsentadas 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 eqüidade 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. (grifo nosso).

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".

Esse é o teor do relatório do Deputado Relator Renato Amary no que diz respeito ao mérito da matéria analisada.

É O RELATÓRIO.

Sem dúvida é imprescindível a atualização das normas federais que tratam sobre o tema, contudo é importante observar a compatibilização das regras da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/76), com a legislação ambiental, com o Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/01) e principalmente com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), sobretudo em relação aos direitos adquiridos do cidadão consumidor.

Em relação ao último aspecto, gostaríamos de fazer algumas considerações relevantes acerca do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057/00 apresentado pelo Deputado Relator, à luz das regras e normas do Código de Defesa do Consumidor.

Entendemos que este contempla dispositivos que ferem frontalmente o Código de Defesa do Consumidor, principalmente no que diz respeito aos casos de rescisão contratual entre o comprador inadimplente e o vendedor de imóveis, bem como, em relação ao foro (local) para resolver as questões entre o comprador e o vendedor de imóveis.

Porém, antes de iniciar as minhas ponderações queremos relembrar aos nobres pares, que o movimento de defesa do consumidor em nosso País, começou antes mesmo da criação do Código de Defesa do Consumidor em 1990, sendo em decorrência desse movimento a necessidade de sua criação.

Antes mesmo de nascer de um processo de elaboração legislativa de iniciativa do Governo Federal ou do Congresso Nacional, o Código de Defesa do Consumidor, nasceu da pressão de uma sociedade representada

no movimento consumerista, presente nas discussões e debates sobre o tema.

O Código de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, muito mais do que uma Lei, representa uma conquista da luta do movimento de defesa do consumidor em todo o Brasil, que através das entidades e órgãos espalhados no País, atuam na promoção da defesa dos direitos e interesses dos consumidores brasileiros.

Nesse sentido, reside a minha preocupação, pois tais dircitos adquiridos pelo consumidor desde 1990 estão sendo ameaçados, caso o Substitutivo apresentado pelo nobre Deputado Relator, seja aprovado da forma que está, sendo certamente um retrocesso na área de defesa do consumidor.

Dessa forma, nos solidarizamos com a luta do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, das associações e entidades, enfim o movimento consumerista como um todo, para que as normas de Ordem Pública e Interesse Social previstas no Código de Defesa do Consumidor sejam respeitadas, pois o interesse privado não deve prevalecer jamais sobre o interesse público, principalmente em detrimento da camada mais pobre da nossa população.

Pois caso o Substitutivo seja aprovado dessa forma, também estará sendo desrespeitada a Constituição da República Federativa do Brasil, uma vez que o Código de Defesa do Consumidor nasceu amparado por Garantia Constitucional, conforme estabelece os artigos 5º, inciso XXXII; 129, inciso III; 170, inciso V e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Aqueles que me conhecem sabem dos vários anos da minha militância na defesa do consumidor e realmente somos intransigentes na defesa dos direitos e garantias fundamentais previstos na Constituição Federal de 1988, especialmente o da defesa do consumidor e hão de se lembrar ainda, que tais direitos são cláusulas pétreas, portanto imutáveis, como preceitua o art. 60, § 4°, inciso IV, da nossa Carta Magna Federal.

Queremos ressaltar que o satisfatório seria se todos os artigos do Substituto ao Projeto de Lei nº 3.057/2000, que conflitassem com as normas do Código de Defesa do Consumidor fossem efetivamente suprimidos.

Contudo, não sendo possível, pelo menos sejam adequados à legislação aplicável às relações de consumo, ou seja, à Lei nº 8.078/1990, para que os consumidores adquirentes não sejam prejudicados com a perda de mais de 50% (cinquenta por cento) do valor pago em caso de

desistência nos contratos de compra e venda de imóveis e ainda receber o valor a que tem direito, na mesma quantidade de parcelas pagas, conforme se encontra a redação do Substitutivo do Relator, até por que para essa situação já existe previsão no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:.

> ***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.***
>
> (grifo nosso)

Outra situação plenamente prevista no Código de Defesa do Consumidor é o local para resolver as questões entre o comprador e o vendedor de imóveis.

Entendemos que o local competente para dirimir esse conflito é o do domicílio do consumidor adquirente, por força do artigo 6°, inciso VIII do Código de Defesa do Consumidor e da Constituição Federal de 1988, que assegura ao cidadão consumidor a facilitação da defesa de seus direitos na esfera judicial.

> **Ar. 6° - São direitos básicos do consumidor:**
>
> **(...)**
>
> **VIII – a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando por ele hipossuficiente....**
>
> (grifo nosso)

Nesse sentido, propomos que sejam alterados os arts. 63 e 125 do Substitutivo ao Projeto de Lei n° 3.057/2000, que deverá ter a seguinte redação.

Art. 63. Na rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção do montante devido por cláusula penal **moratória**, dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente com relação a tributos ou tarifas **incidentes sobre o imóvel**, observadas as condições previstas expressamente em contrato, nos termos do inciso VIII do §2° do art. 59.

§1° O empreendedor tem a obrigação de apresentar a prestação de contas das despesas a serem descontas do ressarcimento previsto no *caput*.

§ 2° Se houver controvérsia, o empreendedor deve efetuar imediatamente a restituição da parte incontroversa a partir da rescisão contratual.

§ 3° A restituição de que trata o *caput*, será efetuada em única parcela ao adquirente, corrigida monetariamente pelo mesmo índice contratual, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da rescisão contratual.

§ 4° As acessões e benfeitorias levadas a efeito no imóvel pelo adquirente devem ser indenizadas no máximo de até 30 (trinta) dias a contar da rescisão contratual, desde que não haja controvérsia com relação ao valor de indenização.

§ 5° Caso haja divergência na avaliação das benfeitorias e acessões, as partes poderão submeter ao Judiciário, assegurados os direitos advindos das disposições legais sobre benfeitorias.

§ 6° Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado nas condições contratadas.

Art. 125. .....

Parágrafo único. Nos casos em que sejam discutidas questões ligadas à relação de consumo, em ação proposta pelo consumidor ou contra ele, a competência será definida pelo seu domicílio.

Além das questões atinentes à defesa do consumidor, devem ser apresentados questionamentos sobre alguns dispositivos que tratam das matérias urbanística e ambiental.

Tem-se grande preocupação com o conteúdo do art. 127 do substitutivo, que admite a figura dos loteamentos fechados e com algumas omissões do texto em relação aos condomínios urbanísticos.

Os loteamentos fechados constituem uma apropriação indevida de áreas públicas, à qual se associam vários problemas técnicos e jurídicos. As áreas públicas de uma cidade devem ser utilizadas por toda a comunidade e não apenas por uma parcela de privilegiados, que inclusive não pagam IPTU sobre praças e outros logradouros públicos que apenas eles utilizam.

O art. 127 é absolutamente inconstitucional, por violação frontal ao disposto no art. 5º, inciso II, da Constituição Federal. Autoriza-se, sem maiores restrições, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com controle de acesso para não moradores. Com isso, os Municípios, em total afronta ao direito constitucional mencionado, estarão, em tese, obrigados a aprovar uma modalidade de empreendimento que simplesmente não existe, nem na atual lei de parcelamento do solo (Lei nº 6.766/79), nem no próprio texto do Relator, uma vez que nele não estão presentes regras urbanísticas e ambientais para esse tipo de empreendimento.

Também é inconstitucional o dispositivo ao implicar a aprovação de empreendimentos com áreas e equipamentos públicos e de uso comum do povo no interior de seus perímetros fechados (o que é vedado na modalidade de condomínio urbanístico, criada pelo projeto), em nova afronta ao princípio mencionado, na medida que, por força de lei, tais bens não podem ter seu acesso restringido.

Também é inconstitucional o dispositivo ao ferir o princípio da igualdade (art. 5°, *caput*, da Constituição Federal). Assim, aqueles parcelamentos do solo nascidos fechados por força de leis estaduais ou municipais (inconstitucionais, diga-se), terão o beneplácito da anistia, tornando-se automaticamente legais. Com isso, privatizam-se ilegalmente bens que, por natureza, são públicos e de uso comum do povo e ferem-se normas relativas ao planejamento urbano.

No texto, admite-se que o Poder Público municipal regularize parcelamentos que foram regularmente implementados e tiveram seu perímetro, posteriormente, fechado, com autorização legislativa estadual ou municipal. Tais leis, invariavelmente, serão inconstitucionais, razão pela qual tal autorização é inválida e deve ser desconsiderada. Teoricamente, a única hipótese de regularização está na reabertura do perímetro de tais parcelamentos ou, se o caso, na aplicação das regras atinentes aos condomínios urbanísticos, quando tal providência se mostrar possível. Note-se que se gera nessa situação, inclusive, uma obrigatoriedade de os moradores filiarem-se a uma associação, em afronta ao disposto no art. 5°, inciso XX, de nossa Carta Política.

A se promulgar o dispositivo na forma como se encontra, corre-se o risco de se intensificar a pontos inaceitáveis a "feudalização" de nossos municípios, a segmentação social e a fragmentação das paisagens urbanas brasileiras. Não se compreende porque este projeto, ao mesmo tempo em que procura criar uma modalidade de parcelamento fechada por definição (os chamados "condomínios urbanísticos"), condena-a à inaplicação por força de norma contida em suas disposições finais e transitórias, de forma flagrantemente inconstitucional, em prejuízo dos interesses de toda a sociedade.

Impõe-se, assim, **a supressão do art. 127 do substitutivo.** O fechamento só deve ser previsto sob regime condominial, e mesmo assim sujeitando-se ao estabelecido no Plano Diretor e outras leis municipais.

Quanto às regras sobre os condomínios urbanísticos, entende-se como essencial que eles apenas sejam admitidos nos municípios de gestão plena. O próprio Relator havia apresentado um dispositivo nessa linha em seu texto anterior. Sugere-se, assim, a inserção do seguinte § 4° no art. 4° do substitutivo:

"Art. 4° .....

§ 4° Os condomínios urbanísticos somente podem ser implantados nos Municípios com gestão plena."

Deve ser exigida expressamente, também, a doação de áreas públicas também no caso dos condomínios urbanísticos, prevendo que essas áreas deverão estar situadas externamente à área murada. Sugerem-se as seguintes alterações no 8º do substitutivo:

"Art. 8º .....

§ 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.

.....

§ 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, observado o percentual mínimo previsto no *caput*."

Cabem comentários, também, sobre alguns dispositivos relacionados à proteção do meio ambiente.

Em primeiro lugar, não se deve, em uma lei sobre o parcelamento do solo urbano, alterar regras que estão presentes no Código Florestal. Se a lei florestal necessita de ajustes em relação à área urbana, essas alterações devem ser debatidas amplamente em um processo próprio, do qual participem todos os segmentos interessados. O dispositivo com problemas mais graves nesse sentido é o art. 14, que chega mesmo a incentivar canalizações de cursos d'água. A sugestão, portanto, é **a supressão do art. 14 do substitutivo**. Pelas mesmas razões, impõe-se **a supressão do art. 128**.

Deve ser entendido que as áreas de preservação permanente desempenham papel ecológico, e não urbanístico. Sua existência e manutenção está relacionada à preservação dos recursos hídricos, da paisagem, da estabilidade geológica, da diversidade biológica, entre outros. Deve ser tomada extrema cautela ao legislar sobre essas áreas. Diante disso, sugere-se a redução dos percentuais previstos no inciso III do art. 12, da seguinte forma:

"Art. 12. .....

III – seja observado o limite máximo de 5% (cinco por cento) de impermeabilização do solo e 10% (dez por cento) de ajardinamento;

.....".

Por fim, outro aspecto que desperta atenção é a redação do art. 48 do substitutivo, a qual, caso se mantenha, contrariará frontalmente o disposto no art. 5°, inciso XXXV da Constituição Federal. É própria do Estado de Direito a garantia de que o juiz natural possa avaliar as circunstâncias e provas que lhe são trazidas, adotando, nos termos do disposto no art. 798 do Código de Processo Civil, medidas cautelares que pareçam adequadas para a preservação da ordem jurídica e de direitos ameaçados de lesão. Ferirá, portanto, o sistema constitucional brasileiro e o sistema processual nele baseado eventual dispositivo legal que, utilizando fórmulas de difícil concreção prática, procure limitar a possibilidade da adoção de medidas cautelares pelo Poder Judiciário.

Cabe dizer que as considerações acima apresentadas foram elaboradas com o apoio técnico da ANPUR e do Centro de Apoio Operacional de Urbanismo e Meio Ambiente do Ministério Público do Estado de São Paulo.

Ante as razões aqui expostas, submetemos à apreciação dos membros desta Comissão Especial o nosso **VOTO**. **Esclarecemos que somos pela aprovação do substitutivo do relator, Deputado Renato Amary, ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, e seus apensos, desde que constem em seu texto as alterações que estamos propondo.**

Sala da Comissão, em 07 de novembro 2007.

Deputado CHICO LOPES

MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO SARNEY FILHO

Antes de qualquer outro comentário, cabe manifestar nosso reconhecimento pelo competente trabalho do Relator deste processo, Deputado Renato Amary, no tratamento de tão importante e complexa matéria. Como as propostas em análise vão muito além dos temas hoje regulados pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, contemplando também regularização fundiária e outros assuntos novos em termos de legislação federal, apresentar um substitutivo consistente como o que foi elaborado certamente é tarefa bastante difícil.

Não obstante, do ponto de vista do Partido Verde e dos que militam pela causa ambiental, do consumidor e da proteção dos sujeitos vulneráveis, cabe apresentar alguns questionamentos relevantes em relação ao texto apresentado. Embora haja outras matérias de não menor importância, mas até para contribuir para a agilização da tramitação do projeto, que consideramos fundamental para a construção de cidades sustentáveis, vamos nos restringir a três aspectos julgados fundamentais.

1. ASPECTO AMBIENTAL

Em primeiro lugar, a futura Lei da Responsabilidade Territorial Urbana não deveria abordar tópicos hoje regulados pelo Código Florestal. Mesmo que os limites das Áreas de Preservação Permanente (APPs) em áreas urbanas mereçam aperfeiçoamentos, essas alterações devem ocorrer como fruto de um processo amplo e democrático de debate da própria lei florestal.

Necessário, por outro lado, harmonizar-se a nomenclatura utilizada pelo PL, com isso evitando-se intermináveis disputas judiciais. Sugere-se, então, como a medida mais importante nesse campo, a substituição, no **art. 3º**, da expressão "requisitos urbanísticos e ambientais previstos em *lei*" por "requisitos urbanísticos e ambientais previstos na *legislação*". A mesma providência é necessária no **art. 12, § 2º, II**, substituindo-se "lei" por "legislação".

Na linha de evitar trazer para o PL a discussão de debates de matérias polêmicas e não imprescindíveis aos objetivos nobres e sociais do aperfeiçoamento do sistema do parcelamento do solo urbano e da regularização fundiária, sugere-se **a supressão integral do art. 14 do substitutivo**. Note-se que o texto proposto chega até a incentivar canalizações de cursos d'água.

Igual sugestão também é feita para o **§ 3º do art. 13**, por ser um despropósito falar-se em averbação individual de APP e inclusão de sua área em lote (o que significaria, na prática, a apropriação, com muros, de dunas, manguezais, nascentes, e florestas de restinga).

Na mesma linha, entende-se que, tanto para loteamentos futuros, quanto na regularização fundiária, deve ficar explicitado que precisam ser seguidas as normas que regulam as APPs. Depois de anos de intensos debates, o Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) aprovou resolução que aborda especificamente as regras a serem seguidas em relação às APPs que se situarem em assentamentos humanos objeto de regularização fundiária de interesse social. Impõe-se assegurar que essa resolução seja plenamente observada. Sugere-se, então, a seguinte redação para o **§ 3º do art. 89**:

Art. 89. .....

§ 3º O plano de regularização fundiária de interesse social deve respeitar as faixas mínimas e outras disposições sobre intervenção em APP previstas pelas normas ambientais que regulam a matéria.

No que tange aos loteamentos com controle de acesso, abordados no art. 127 do substitutivo, observa-se que, na prática, a proposta está admitindo os loteamentos fechados, como são conhecidos, que implicam apropriação de áreas públicas, entre elas as praças e outros espaços verdes, por um pequeno contingente de pessoas. Perceba-se que o § 5º do dispositivo admite, mesmo, a regularização de fechamentos realizados em empreendimentos licenciados sem previsão desse controle de acesso. Tem-se aqui um aspecto inaceitável, tanto do ponto de vista jurídico quanto de seu efeito prático. Os empreendimentos fechados só devem ser excepcionalmente admitidos sob regime condominial, nas áreas em que o Plano Diretor prevê essa possibilidade. No condomínio urbanístico, não há áreas públicas inseridas no perímetro fechado. Impõe-se, então, **a supressão do art. 127 do substitutivo**.

É fundamental deixar claro que o PL não admite a licença urbanístico-ambiental tácita. Por isso, devem ser restaurados os dispositivos que explicitavam esse entendimento tradicional no Direito brasileiro, como o **art. 44, § 4º**, do texto do PL 20/2007, de autoria do Deputado Fernando Chucre (aliás, já previstos nos substitutivos anteriores), que foram excluídos do novo Substitutivo (cf. o **art. 36, § 7º**).

Finalmente, sugerimos a supressão dos dispositivos que anistiam clubes de campo e condomínios, bem como loteamentos formais e sem nenhum interesse social demonstrado, especialmente no que tange à ocupação irregular de APPs (**arts. 118 e 128**).

2. ASPECTO DA PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Para o Partido Verde, toda a matéria que implique alteração da sistemática do Código de Defesa do Consumidor deve ser tratada em projeto de lei próprio. Assim, sugere-se a supressão dos **arts. 63 e 125**.

Atenção se deve dar ao tema das certidões negativas, tema tão importante para assegurar um mercado imobiliário forte e com credibilidade. Sugere-se manter o sistema da Lei 6.766, com isso alterando-se os **arts. 46, VII, e 48**, bem como suprimindo-se o **art. 129**.

3. ASPECTO REGISTRÁRIO

Para o Partido Verde, o PL do Parcelamento do Solo Urbano não é veículo para reforma, de fundo e ampla, da Lei de Registros Públicos. Proceder de modo diverso tumultua e enfraquece o processo legislativo.

Por isso, **sugere-se a supressão de todos os dispositivos que não sejam, diretamente, imprescindíveis ao novo sistema regularização fundiária.**

Sendo essas as considerações a apresentar, nosso voto acompanha o do ilustre Relator, desde que sejam acatadas as alterações aqui sugeridas. Se isso não ocorrer, e para resguardarmos a qualidade ambiental de nossas cidades, somos pela rejeição do parecer.

Sala da Comissão, em 31 de outubro de 2007.

Deputado SARNEY FILHO

MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO FERNANDO CHUCRE

Em sintonia com o brilhante trabalho realizado pelo Dep. Renato Amary, relator deste projeto, manifesto o meu integral apoio ao seu relatório, destacando sua habilidade em alinhar as demandas dos diversos setores da sociedade civil, que participaram desse exaustivo trabalho legislativo por mais de 6 (seis) anos, que se alongaram por meio de discussões, audiências públicas, palestras e seminários, atividades estas fundamentais na construção da nova lei do parcelamento do solo.

Ressalto ainda que a busca de um consenso é o objetivo comum a ser perseguido por todos os envolvidos. No entanto, a complexidade da matéria e a multiplicidade de interesses, muitas vezes convergentes, e em outras oportunidades, divergentes, não podem ser óbice para o enfrentamento da matéria pelos nobres parlamentares membros desta Comissão Especial, uma vez que a realidade brasileira exige uma resposta do Poder Legislativo para a questão urbana e ambiental das cidades.

Sabemos que, embora a matéria suscite dúvidas em determinados segmentos da sociedade, estamos cientes de que sua aprovação é necessária. Pior estaríamos sem uma nova disciplina urbanística e ambiental para o parcelamento do solo e, principalmente, sem um instrumento normativo que viabilize a regularização fundiária. Uma sociedade sem leis claras é uma sociedade injusta.

Dessa forma, numa incessante busca de consensos entre as vozes ativas da sociedade civil que se tornaram uma extensão dos deputados, auxiliando-os na crítica e no aperfeiçoamento do processo legislativo, apresento ao relator as sugestões de redação de determinados dispositivos do substitutivo que incorporam os últimos acordos firmados, em especial na área do consumidor, ambiental e registraria:

1. ASPECTO AMBIENTAL

1.1 O conceito de área urbana consolidada é necessário para resolver algumas demandas de flexibilização da legislação ambiental em regiões metropolitanas e grandes centros urbanos, com inclusão do conceito de área urbana consolidada no inciso II do art. 2º e renumeração dos demais incisos:

II – área urbana consolidada: a porção da zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, densidade demográfica superior a 50 (cinqüenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados:

1. *sistema de manejo de águas pluviais;*
2. *disposição adequada de esgoto sanitário;*
3. *abastecimento de água potável;*
4. *distribuição de energia elétrica;*
5. *coleta de resíduos sólidos;*

1.2 Sugere-se a modificação da redação do caput do artigo 3º para substituir o termo "em lei" para "na legislação", de modo a abranger, no processo de interpretação, a aplicação de normas e leis:

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos na legislação 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

1.3 – Sugere-se a modificação do inciso II e a inclusão dos parágrafos 2º e 3º do artigo 5º, com a finalidade de assegurar o uso de solo em áreas contaminadas, desde que o órgão ambiental ateste o cumprimento das medidas exigidas:

Art. 5º Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos:

(...)

II – em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

(...)

§ 2º Respeitado o disposto no art. 10 da Lei n°4.771, de 15 de Setembro de 1965, e em outras normas ambientais, admite-se o parcelamento de gleba que tenha áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) em uma das seguintes hipóteses:

I - nos parcelamentos integrados à edificação

II - se o empreendedor apresentar solução técnica adequada para implementação de obras que garantam a segurança contra situações de risco.e que devem ser implantadas conforme cronograma físico apresentado.

§ 3° Nas áreas com declividade superior a 100% ou 45° aplicam-se as normas que regulam as áreas de Preservação Permanente.

1.4 – Sugere-se a modificação do inciso I e parágrafo 1º do art.12, parágrafo 1º e 3º do art. 13, para aperfeiçoar a redação na disciplina do parcelamento do solo e APP:

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 com espécies nativas, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais das APPs;

(...)

§ 1º A parcela 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..

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 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.

§ 3º A APP que integre o parcelamento do solo, deve ser averbada como área pública no registro de imóveis.

1.5 Sugere-se a inclusão, no art. 14, do conceito de área urbana consolidada para qualificar os usos em APP e aperfeiçoar a redação nos seus requisitos, com a modificação dos incisos I, II e III, e parágrafo 1º, e com a supressão do parágrafo 2º:

Art. 14 A partir da edição dessa Lei, as APPs em área urbana consolidada podem devem ser fixadas pelo Plano Diretor ou outra lei municipal, respeitando-se no mínimo:

I – no curso d'água de até 2 (dois) metros de largura, faixa de 15 (quinze) metros a partir de suas margens, definida no maior leito sazonal;

II – em galeria ou canalização previamente existentes no todo ou em parte anteriormente à promulgação dessa lei, faixa de 2 (dois) metros a partir de suas faces externas;

III – nos demais casos, as faixas e medidas previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e demais normas ambientais aplicáveis.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora poderá estabelecer exigências específicas em relação às APPs situadas ao longo dos corpos d'água, incluindo faixas e medidas maiores do que as previstas nas normas ambientais.

1.6 – Sugere-se alteração da redação da alínea "c" do inciso I e do inciso III, ambos do art. 35, com a finalidade garantir a proteção do bioma da Mata Atlântica e das espécies ameaçadas:

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.

(...)

§ 3º Além do caso previsto no § 2º, exige-se licença ambiental emitida pelo Estado no parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em áreas:

(...)

c) com vegetação secundária em estágio médio e avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica.

(...)

III – cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção.

1.7 – Sugere-se a inclusão do parágrafo 8º no artigo 36 e do parágrafo 4º do art. 39, com a renumeração dos demais incisos, para o fim de esclarecer que a ausência de emissão da licença não acarretará na aprovação do empreendimento:

Art. 36 Lei municipal deve definir o prazo para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada.

(...)

§ 8º O decurso do prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no § 2º deste artigo, 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 implicará em licenciamento tácito do empreendimento.

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.

(...)

§ 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.

1.8 – Sugere-se a modificação da redação do parágrafo 3º e inclusão de novo parágrafo no art. 37, para que a autorização de desmatamento seja autorizada por etapas:

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.

(...)

§ 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 será autorizada individualmente e objeto de licença final integrada.

1.9 – Sugere-se a supressão da expressão "e proporcional ao dano causado" do parágrafo 1º do art. 113:

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.

1.10 Sugere-se a inclusão de novo parágrafo no artigo 88, para garantir a preservação das Unidades de conservação:

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

§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.

1.11 Sugere-se a supressão integral do art. 128, tendo em vista a diferenciação da aplicação das normas ambientais em área urbana consolidada.

2. ASPECTO REGISTRÁRIO

2.1 – Sugere-se a inclusão do parágrafo 4º do art. 85, com o objetivo de facilitar a regularização fundiária quadra a quadra:

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.

§ 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.

2.2 – Corrigir a redação do artigo 137 para as alterações da Lei de Registros Públicos, no seu artigo 167, com a inclusão de novo inciso no parágrafo 1º, para mencionar que os atos de 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, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos, são objetos de averbação, de forma a não deixar dúvidas no texto legal.

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.

XII – 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, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos

§ 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 inciso 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)"

2.3 – Disciplina da isenção de emolumentos para regularização fundiária de interesse social com a modificação de redação do art. 290 da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, por meio da inclusão do inciso XII no art. 167 do projeto:

XII– art. 290

"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 direto real constituído e os da lavratura de escritura pública referidos no caput deste artigo 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 cinqüenta 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 cinqüenta metros quadrados) ou, quando a unidade autônoma, integrante de condomínio edilício, possuir área privativa de até 35m2 (trinta e cinco metros quadrados);

§ 3º A redução do valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no caput deste artigo ou a sua forma de pagamento poderá 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 deste artigo independerão 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.

2.4– Incluir novo inciso no art. 139 para adequar o texto à redação atual:

Art. 139 Revogam-se:

(...)

III – o artigo 290-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973

3. ASPECTO DO CONSUMIDOR

3.1 Sugere-se a alteração da redação do art. 63, de forma a contemplar a sugestão do Dep. Zezéu Ribeiro, constante do PL 31/2007:

Art. 63 Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 8 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 – juros moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

II – 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;

§ 1º O valor será devolvido na forma prevista expressamente em contrato, respeitado o prazo máximo de 12 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. desta Lei.

Sendo essas as considerações a apresentar, nosso voto acompanha o do ilustre Relator, com o acolhimento das sugestões apresentadas. Caso isso não ocorra, mantemos nossa confiança no relatório proposto, manifestando o nosso voto pela aprovação.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **FERNANDO CHUCRE**

MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO ZEZÉU RIBEIRO

Analisando-se o parecer sem dúvida consistente elaborado pelo ilustre Relator, surgem alguns aspectos que, do ponto de vista daqueles que atuam em prol de questão urbana, merecem alguns aperfeiçoamentos. Note-se que se tratam de poucos dispositivos em questão, o que demonstra que o trabalho de relatoria conseguiu alcançar, em regra, posições consensuais.

O primeiro tema diz respeito aos loteamentos com controle de acesso previstos no art. 127 do substitutivo que, na verdade, constituem loteamentos fechados. Qualquer parcelamento fechado, do ponto de vista urbanístico, deve ser visto com muita cautela, porque pode implicar a formação de verdadeiros guetos no tecido urbano. No caso dos condomínios urbanísticos, o texto incorpora os cuidados necessários e prevê que a lei municipal deve estabelecer uma série de requisitos para sua efetivação. Na forma prevista no art. 127, ao contrário, abre-se uma porta inaceitável para que esses empreendimentos fechados sejam implantados em qualquer área da cidade e sem parâmetros urbanísticos adequados.

Além disso, o texto permite até mesmo a regularização de situações de empreendimentos implantados como loteamentos comuns e depois fechados, o que configura uma clara e criminosa apropriação de áreas de uso comum do povo. Essa previsão parece, inclusive, inconstitucional, por criar uma espécie de associação obrigatória para os moradores. O que acontece se parte dos moradores dessas áreas não quiser ser morador de uma área fechada e, assim, vincular-se obrigatoriamente a uma associação? Há notícias de problemas judiciais desse tipo em parcelamentos que estão sendo fechados após sua implantação. Como resolver isso?

Na verdade, mesmo os empreendimentos licenciados pela autoridade municipal já com previsão de fechamento incorrem também nesse problema de apropriação de áreas públicas por uma parcela diminuta da população. Cabe lembrar, por exemplo, que os moradores dessas áreas não pagam IPTU sobre as áreas livres que apenas eles utilizam. A previsão de acesso controlado não dá a resposta adequada a esse problema: quem tem o direito de definir os usuários de uma praça, uma rua ou outros logradouros públicos?

Assim, o máximo que se pode admitir é que os loteamentos com controle de acesso implantados, com as devidas licenças, até a data de entrada em vigor da futura lei, sejam consolidados. Sugere-se a seguinte redação para o art. 127:

Art. 127. 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 é admitida na forma de condomínio urbanístico.
Parágrafo único. Admite-se a permanência do loteamento com controle de acesso implantado até a data de entrada em vigor desta Lei, desde que o empreendimento tenha sido licenciado com previsão desse controle, com base em lei municipal.

De forma coerente com essa preocupação, sugerimos o retorno de dispositivo constante na primeira versão do substitutivo do Relator, que relacionava a gestão plena como os condomínios urbanísticos. Propõe-se o acréscimo do seguinte § 4º ao art. 4º do substitutivo:

Art. 4º .....
§ 4º O parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de condomínio urbanístico é admitido exclusivamente no Município de gestão plena.

Nossa terceira sugestão diz respeito às modalidades de contrapartida exigíveis do empreendedor. De forma coerente com os princípios que regem a luta pela reforma urbana, considera-se necessária a inserção do seguinte texto no art. 10:

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.

Sugere-se, ainda, que sejam acolhidas as regras sobre restituição dos valores pagos pelo adquirente em caso de rescisão de contrato constantes no PL 31/2007, de nossa autoria, que prevê, entre outras disposições, um prazo máximo de doze meses para que essa restituição se complete. Apresenta-se a seguinte redação para o art. 63:

Art. 63. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem 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 deve ser 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*, 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 devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 4º O pagamento da indenização de que trata o § 3º pode 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 deve ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

§ 6º O adquirente tem 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, tem 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 seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidem os abatimentos previstos neste artigo não pode ser parcelado e deve 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 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 pactuadas no distrato, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado.

Diante da extrema relevância das alterações propostas, esperamos vê-las acatadas para podermos acompanhar o voto do relator.

Sala da Comissão, em 04 de novembro de 2007.

Deputado **ZEZÉU RIBEIRO**

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO IVAN VALENTE

O parcelamento de terras sempre foi uma atividade a gerar inúmeras demandas comerciais e, muitas vezes, judiciais.

O fato de relacionar-se o parcelamento do solo com institutos do direito civil, do direito do consumidor, do direito registral, e do direito penal entre outros, por si só demonstra a complexidade de adequar-se a legislação à realidade das cidades e, mais ainda, à realidade das pessoas, dos seus direitos e da função social que deve ter a propriedade conforme preceito constitucional.

Não é por acaso que, junto com a proposição principal o projeto de lei do ilustre deputado Bispo Wanderval, tramitam outras vinte proposições que relacionam-se com o tema e foram, por mandamento regimental, a ela apensadas.

Em que pesem todos os esforços que foram feitos pelas Comissões Especiais que foram instituídas para a análise dos projetos e, devemos registrar, a adoção de um Substitutivo tenha sido fundamental para a adoção de uma proposição que tratasse de forma global o tema, consideramos que alguns pontos não foram observados, levando-nos a apresentar o presente voto com a intenção de tornar mais adequada a redação de alguns pontos do substitutivo apresentado pelo ilustre relator.

Iniciemos pela redação oferecida pelo Relator ao art. 7º para adequá-la ao conceito de condomínio urbanístico, o qual, a nosso ver, deve ser admitido apenas nos municípios com gestão plena, com condições de avaliar e controlar os impactos urbanísticos por ele gerados. Além deste aspecto, cabe aqui registrar que tendo em vista o déficit habitacional de mais de sete milhões de moradias, é necessário que a lei estabeleça que uma parcela da área parcelada seja destinada pelo empreendedor aos empreendimentos habitacionais de interesse social, registrando-se porém, desde logo, que não se propõe a doação dessas áreas e sim a comercialização desses lotes no âmbito de programas habitacionais de interesse social. Propomos, para tanto, a inclusão de três parágrafos ao art. 7º, renumerando-se e alterando-se o parágrafo único:

"Art. 7º.....

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

§3º Os parcelamentos solo para fins urbanos deverão ter no mínimo 10% (dez por cento) da área parcelada destinadas a empreendimentos habitacionais de interesse social.

§4º Fica facultado ao empreendedor destinar área equivalente à parcela a que se refere o §2º em zonas especiais de interesse social para a produção de habitação de interesse social demarcadas pelo município."

Outro aspecto a ser observado é a referente à doação de áreas públicas no âmbito dos parcelamentos. A doação é uma condição necessária para que o município possa implantar equipamentos de saúde, educação, social, áreas verdes e praças, que atendam à nova demanda gerada pelo parcelamento urbano, qualquer que seja a modalidade, inclusive o condomínio urbanístico. Assim, propomos seja alterado o *caput* e o parágrafo 4° do art. 8° para a redação abaixo:

"Art. 8° 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. 7° desta lei.

.....

§4° As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos deverão estar situadas fora do perímetro fechado."

Em relação ainda às condições a serem obedecidas pelos parcelamentos, é necessário que se faça a exclusão do inciso VII do art. 11, vez que, não há sentido ou qualquer justificativa para que se dispense da obrigatoriedade de reserva de áreas destinadas a uso público, imposta por lei federal, para remeter à legislação municipal tal obrigatoriedade. Somos, portanto, pela exclusão do citado inciso VII.

Aspecto bastante preocupante diz respeito às Áreas de Preservação Permanente, as APP's. A redação dada ao art. 14 do Substitutivo representa claro retrocesso na legislação ambiental, em especial na parte relativa à possibilidade de fixação de dimensões menores que as estabelecidas em normas ambientais nos casos de plano de bacias hidrográficas, conforme disposto no parágrafo 2° do artigo. A nosso ver, a opção é a exclusão do citado artigo, seus incisos e parágrafos, sendo assim, somos pela sua supressão.

Cabe ainda, trazer à discussão a redação oferecida ao §2° do art. 23, pois, não nos parece razoável que o poder público ou seus concessionários tenham que indenizar infra-estrutura implantada em razão de cumprimento de obrigação legal por parte do empreendedor. Não há sentido em proceder-se qualquer indenização, principalmente em casos de regularização pois, tal, pressupõe, implantação sem autorização pública. Propomos, assim, seja suprimido o §2° do art. 23.

É necessário ainda adequar-se a redação do art. 35, eis que este em seu §3°, através da redação oferecida ao inciso II, inclui dispositivo para determinar competência ao estado para legislar sobre situações que impliquem em impactos ambientais sobre mais de um município. Tal dispositivo é desnecessário eis que este ente federado já dispõe de competência para tanto, cabendo, portanto, sua supressão. Ainda no citado parágrafo, em seu inciso III é necessário incluir dispositivo para fortalecer o papel dos Conselhos Municipais de Meio Ambiente e de buscar uma proteção mais efetiva da fauna e da flora protegida, pois é neste que se tem melhores condições de avaliar o impacto que determinado parcelamento pode causar nas espécies protegidas. Propomos, então, tenha o citado inciso a seguinte redação:

"Art. 35.....

§3°.....

III – cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção, mediante decisão específica do Conselho Municipal de Meio Ambiente."

Passemos então à redação do artigo 45 do substitutivo que, a nosso ver não é suficiente para inibir a propaganda enganosa, a propaganda inverídica como mormente se vê em material de divulgação de empreendimentos. Nesse sentido, propomos que seja renumerado o parágrafo único do artigo e incluído um parágrafo 2° com a seguinte redação:

"§ 2° - Será vedado ao empreendedor fazer qualquer menção em material publicitário de obra de infra-estrutura que não esteja incluída no escopo do seu fornecimento"

Da mesma forma, merecem reparo o disposto no inciso III e no § 5° do artigo 46, eis que a redação como está posta não garante a aplicação do Código de Defesa do Consumidor às alterações ou aditamentos de contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas. Segundo a Fundação PROCON, são inúmeras as reclamações de consumidores de abusos cometidos em alterações e aditamentos contratuais de forma unilateral por iniciativa de empreendedoras. Assim, propomos para o referido inciso a redação abaixo:

"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 n.° 8.078, de 11 de setembro de 1990;"

Quanto ao parágrafo 5° do artigo 46, é necessário também que seja alterada a redação a fim de evitar prejuízo aos adquirentes, decorrentes de eventual ato de constrição judicial em ação civil em que o empreendedor esteja sendo demandado, bem como evitar que conduta fraudulenta do empreendedor prejudique os adquirentes.Ademais, a referida garantia já está prevista no citado artigo 33, §§ 2.° e 3.° do PL.

A simples afirmação do empreendedor acerca da garantia de que a ação civil não prejudicará os adquirentes é temerária devendo ser dado tratamento isonômico aos adquirentes, razão pela qual o artigo 33, §§ 2.° e 3.° são suscitados. Propomos seja dada ao parágrafo a seguinte redação:

"§ 5.° 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 e, proceda ao registro de garantia real de que cogitam os § § 2.° e 3.° do artigo 33."

Outro aspecto que nos parece importante diz respeito ao prazo concedido ao Ministério Público para exame da documentação relativa à impugnação de registro. O prazo de apenas cinco dias é extremamente curto para exame de matéria tão complexa. Assim sugerimos a alteração, do inciso III do §1° do art. 47, conforme redação abaixo:

"Art. 47
§ 1°
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."

Outra situação que nos parece, merece nova redação, é a referente ao art. 48 do Substitutivo, pois, não há sentido em subordinar a ação do Ministério Público a aspectos subjetivos para adoção de procedimentos visando à obtenção de medida acautelatória. Desta forma propomos que o *caput* do citado artigo tenha a seguinte redação:

"Art. 48. O Ministério Público pode pedir cautelarmente em juízo a sustação do registro do parcelamento,"

Avancemos um pouco mais, até a redação do artigo 50 para observar que o texto do caput, especificamente a expressão "imóvel parcelado" gera dúvida se trata-se da área referente ao empreendimento ou a unidade autônoma (lote), pois ambos são considerados imóvel.

Dessa forma, a incompatibilidade desta expressão do caput com a vedação contida no § 2.° pode ser sanada com a utilização de expressão mais apropriada e que faça a distinção de lote e imóvel parcelado.

Aparentemente, o artigo se refere ao registro do empreendimento em mais de uma circunscrição imobiliária quando a área total abranger mais de um município, enquanto que a vedação expressa no § 2.° se refere ao lote individualizado, obviamente a fim de evitar dupla cobrança de tributos sobre o proprietário do lote. Dessa forma propomos que a redação do *caput* do art. 50 seja simplificada para:

"Art. 50. Se o empreendimento estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro deve ser requerido simultaneamente em todas elas."

Passemos ao artigo 61, cuja redação está em confronto com o art. 51, XII, do CDC, já que obriga o consumidor a ressarcir os custos da cobrança, que são, é claro, de interesse e, portanto, de responsabilidade do fornecedor.

Assim, são necessárias algumas mudanças na redação do citado artigo, alterando-se a redação do inciso I de seu § 1°, conforme abaixo:

"Art. 61
§ 1°.....
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 § 1° do art. 52 da Lei n° 8.078, de 1990, atualização monetária e devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação, em memória de cálculo discriminada. "

Da mesma forma e para tornar adequada a redação aos preceitos instituídos pelo Código de Defesa do Consumidor, é necessário que sejam incluídos dois parágrafos ao citado artigo 61, procedendo-se a renumeração dos parágrafos remanescentes, que

passariam à numeração de 4° ao 9°. Dessa forma teremos os parágrafos 2° e 3° com a nova redação abaixo, vez que é fundamental para o consumidor e o fornecedor que haja absoluta transparência sobre o contrato firmado, mais ainda quando se trata de hipótese de rescisão. Além deste aspecto, a gratuidade, em casos tais, é medida que atende os objetivos de justiça e solidariedade impressos no art. 3° da Constituição Federal.Assim, teremos:

"§ 2° A notificação deve conter a advertência de que, não satisfeitas as prestações ou não impugnado o valor, poderá o credor pleitear a rescisão do contrato."

"§ 3° O empreendedor arcará com os custos da notificação referida no § 1° 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."

Por decorrência das alterações propostas ao artigo 61, teríamos a supressão do inciso III, vez que estaria este contemplado na nova redação.

Com a finalidade de evitar que haja necessidade de duas notificações, uma para pagamento e outra para constituição em mora do devedor, propomos seja dado ao art. 62 a redação seguinte:

"Art.62 -Decorridos 15 (quinze) dias da notificação ao credor do depósito das prestações referidas no art. 61, considera-se efetuado o pagamento.

***Parágrafo único**. Em não comparecendo o credor para receber, a importância deve ser depositada pelo Oficial de Registro de Imóveis em conta bancária especial a favor do credor, remunerada na forma de depósitos judiciais."*

É necessário, ainda, que sejam feitas alterações no artigo 63, vez que o mesmo traz em sua redação inúmeras disposições desfavoráveis ao consumidor. Senão, vejamos:

A **CLÁUSULA PENAL** é estipulada pelas partes como sucedâneo das perdas e danos. O credor que tiver em seu favor cláusula penal não pode exigir indenização pela vantagem econômica do devedor ou por prejuízos eventualmente havidos.

E, nos termos do Parágrafo único do art. 416 do Código Civil, ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente.

A indenização por fruição não pode ser cumulada com a cláusula penal, portanto, não deve ter o cálculo regulado pela lei.

A CUMULAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR CLAUSULA PENAL E FRUIÇÃO, IMPLICA NUM BIS IN IDEM.

COMISSÃO DE CORRETAGEM: é custo do empreendedor, que converte o corretor num vendedor, o que, por sua vez, torna a comissão de corretagem verdadeira comissão por venda. Tal valor somente pode ser descontado da restituição se o consumidor contratou os serviços de um corretor para auxiliá-lo na escolha do melhor negócio.
Tais despesas já estão embutidas na cláusula penal, esta resultante da prévia avaliação das perdas e danos pela rescisão do contrato.

TARIFAS E TRIBUTOS: deve ser mantida a redação anterior na qual constava que deverão ser cobrados apenas os tributos e tarifas que incidem sobre a propriedade e sejam de responsabilidade do adquirente.

JUROS MORATORIOS: a expressão deve ser retirada do texto uma vez que a devolução das parcelas deve ser integral, pois se na época própria foram pagas com acréscimos, tais acréscimos também devem ser devolvidos ao consumidor, evitando-se o enriquecimento sem causa por parte do empreendedor.

Desta forma, é necessário alterar-se a redação do citado artigo para:

"Art. 63. Na rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da cláusula penal, dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente com relação a tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel, observadas as condições previstas expressamente em contrato, nos termos do inciso VIII do § 2° do art. 58."

Tal artigo, conforme se vê, possui redação desfavorável ao consumidor e, em várias situações inadequada a preceitos do Código Civil. Observe-se:

É DEVER DE INFORMAÇÃO DO EMPREENDEDOR APRESENTAR A MEMORIA DE CÁLCULO DOS VALORES A TÍTULO DE DEVOLUÇÃO E DE RETENÇÃO, BEM COMO A COMPROVAÇÃO DOS MESMOS

A RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL AO EMPREENDEDOR É IMEDIATA. O VALOR PAGO POR ELE DEVE SER DA MESMA FORMA DEVOLVIDO, SOB PENA DE DESEQUILÍBRIO NA RELAÇÃO CONTRATUAL.

A NÃO EFETUAÇÃO DA DEVOLUÇÃO DE FORMA INJUSTIFICADA SE CONSUBSTANCIA EM INADIMPLÊNCIA E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA POR PARTE DO FORNECEDOR (EMPREENDEDOR).

O PRAZO DE 90 (NOVENTA) DIAS DE QUE COGITA A PROPOSTA DE REDAÇÃO DO § 3.° SE MOSTRA RAZOÁVEL PARA A DEVOLUÇÃO DOS VALORES DEVIDOS AO CONSUMIDOR.

AS ACESSÕES E BENFEITORIAS RELIZADAS PELO ADQUIRENTE SÃO DE SUA INTEIRA RESPONSABILIDADE, SENDO QUE EVENTUAL DISCORDANCIA POR PARTE DO EMPREENDEDOR DEVE SER COMUNICADA AOS ÓRGÃO COMPETENTE, FISCO, PREFEITURA ETC. NÃO CABE AO FORNECEDOR/EMPREENDEDOR ADENTRAR NESTE MÉRITO (DIREITO DE CONTRUIR).

AS ACESSÕES E BENFEITORIAS DEVEM SER IMEDIATAMENTE INDENIZADAS SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA POR PARTE DO EMPREEENDEDOR, DESEQUILIBRIO CONTRATUAL ENEGATIVA AO DIREITO DE RETENÇÃO POR PARTE DO CONSUMIDOR/ADQUIRENTE, CUJO FUNDAMENTO ENCONTRA-SE NO CODIGO CIVIL.

ASSIM, NOS TERMOS DO ARTIGO 473 PARÁGRAFO ÚNICO DO CODIGO CIVIL , A RESCISÃO CONTRATUAL SOMENTE SE OPERARÁ DE PLENO DIREITO COM O RESSARCIMENTO DOS VALORES DEVIDOS AO CONSUMIDOR, EM ATENDIMENTO AO PRINCIPIO DA BOA-FÉ POR OCASIÃO DA RESCISÃO.

QUANTO A AVALIAÇÃO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL, TAL DISPOSITIVO FERE O DIREITO AO CONTRADITORIO, E, PORTANTO, SE MOSTRA ARBITRÁRIO E ILEGAL.

O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL, PORQUE SUMÁRIO, NÃO PODE JUSTIFICAR O CANCELAMENTO DO REGISTRO SEM A RESTITUIÇÃO DO VALOR, AINDA QUE ESTA NÃO TENHA SE DADO POR RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE.

IMPRESCINDÍVEL QUE HAJA PREVISÃO LEGAL DE ARREPENDIMENTO QUANDO SE TRATA DE CONTRATO TÃO IMPORTANTE, E AO MESMO TEMPO, TÃO ONEROSO PARA O CONSUMIDOR. ESSA POSSIBILIDADE DIMINUIRÁ ENORMEMENTE A QUANTIDADE DE ADQUIRENTES INADIMPLENTES E OS CUSTOS DE COBRANÇA E DEVOLUÇÃO DO FORNECEDOR.

Desta forma, é necessário que se façam alterações nos parágrafos 1° a 7° do citado artigo, bem como proceda-se a supressão dos parágrafos 8° e 9°, conforme proposta abaixo:

"§ 1° O empreendedor tem a obrigação de apresentar, em memória discriminada de cálculo, a prestação de contas dos valores a ressarcir e dos descontos previstos no caput."

"§ 2° As acessões e benfeitorias levadas a efeito no imóvel pelo adquirente devem ser indenizadas pelo empreendedor."

"§ 3° O valor da restituição prevista no "caput" e § 2° deste artigo será pago em uma única parcela, em até 90 (noventa) dias da data da rescisão do contrato, acrescido de juros e correção monetária, calculados até a data do efetivo pagamento."

"§ 4° Se houver controvérsia, o empreendedor deve efetuar, no prazo previsto no § 3°, a restituição da parte incontroversa. "

"§ 5° Em caso de inadimplência do empreendedor, incidirá a cláusula penal prevista contratualmente."

"§ 6° Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado nas condições contratadas."

"§ 7° Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição integral do valor pago."

Outro aspecto a ser observado refere-se ao parágrafo 2° do artigo 86, eis que no caso da regularização fundiária sustentável, a competência para licenciar o plano de regularização deve ser sempre do Município. A regularização é uma atividade que não gera novos impactos ambientais, mas ao contrário, sempre vai minimizá-los. Além disso, o quadro atual de irregularidade fundiária no País (mais de 12 milhões de domicílios urbanos irregulares) exige procedimentos ágeis para a regularização, o que não se consegue enviando os processos para o Estado. A nosso ver a alternativa que se apresenta é a de retirada do §2° do artigo 86, que ora propomos.

Ainda referente à questão da regularização é necessário, ainda, proceder-se a supressão do §1° do art. 89, eis que para proceder-se a regularização não é possível aplicar-se plenamente as determinações da lei decorrente da proposição em análise, eis que esta se aplicará aos novos parcelamentos e a regularização, diferentemente, trata de situação diferenciada. Assim, somos pela supressão do citado parágrafo, procedendo-se a renumeração dos demais.

Voltando, entretanto, às relações de consumo, entendemos que à redação do art. 124 deve ser acrescentado parágrafo único, com a finalidade de garantir o tratamento judicial adequado às ações que envolverem tais relações, vez que as ações nem sempre deverão estar pautadas pela situação do imóvel. Assim, teremos acrescido ao art. 124 o parágrafo único com a seguinte redação:

"Art. 124..

***Parágrafo único.** Nos casos em que sejam discutidas questões ligadas à relação de consumo, em ação proposta pelo consumidor ou contra ele, a competência será definida pelo seu domicílio."*

Cabe aqui, ainda, observar que o projeto em questão busca regulamentar os loteamentos fechados por meio da modalidade do condomínio urbanístico, a ser utilizada apenas nos municípios de gestão plena e a partir de normas estabelecidas por legislação municipal. Nesse passo, o art. 127 subverte completamente a lógica estabelecida e cria o loteamento com controle de acesso, o qual, além de não diferenciar os espaços públicos dos privados, não está submetido à legislação municipal específica nem restrita a municípios de gestão plena, apesar de ser uma modalidade que pode causar grandes impactos urbanísticos. Entendemos assim que deve ser efetivada a supressão do art. 127.

Questão outra que a nosso ver merece reparo é a contida no art. 128 do Substitutivo, que trata de anistiar ou, como redigido, convalidar as licenças municipais ou estaduais concedidas com base na Lei 6766 de 1979 que fixava a faixa de 15 metros aplicáveis à fixação de Áreas de Preservação Permanente, em contraposição ao disposto no Código Florestal desde 1989. Não nos parece razoável que tal anistia possa abranger fatos posteriores à legislação especial, devendo proceder-se à alteração do art. 128 para o seguinte:

"Art. 128 Exclusivamente no que se refere aos limites mínimos das APP's ao longo dos corpos d'água, ficam convalidadas as licenças municipais ou estaduais outorgadas a parcelamentos do solo para fins urbanos, até a data de 18 de julho de 1989, com base na faixa de 15 (quinze) metros prevista no inciso II do art. 4º da Lei 6766 de 19 de dezembro de 1979, desde que efetivadas as medidas mitigadoras e compensatórias eventualmente exigidas pelo órgão ambiental competente."

É necessário ainda adequar-se a redação do *caput* do art. 129, pois não há sentido que as exigências discriminadas nos incisos que a ele se seguem tenham validade de apenas um ano, vez que são exigências assecuratórias do negócio. Assim propomos seja dada ao *caput* a redação seguinte:

"Art. 129. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 33, devem ser apresentados pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:"

Por mais que nos esforcemos na intenção de ver qualquer sentido que venha na intenção de preservação do interesse público na proposta contida no art.130 do Substitutivo. Qual a justificativa de obrigar a municipalidade em aceitar um imóvel em dação em pagamento? Não há justificativa. A nosso ver, pelo menos não no campo do interesse público. Somos assim pela supressão do art. 130 do Substitutivo.

Por final, cabe registrar a absoluta impropriedade de promoverem-se alterações através desta proposição na Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos. Em que pesem os argumentos em contrário, entendemos ser necessário, aí sim, procederem-se as alterações a partir de atualização da própria lei de registros como um todo, adequando-a à realidade presente, porém, de maneira uniforme e não realizando alterações pontuais, haja vista que a questão registral não pode ser vista de forma fragmentada pois seu maior objetivo é a segurança jurídica dos atos de que cuida.

Não é razoável, a nosso ver que sejam incluídas alterações, digamos, no mínimo estranhas, como por exemplo, a proposta através da inclusão de obrigatoriedade de averbação de notícia de ajuizamento de ação conforme se vê na redação do inciso V do §1º do art. 167 da Lei de Registros, conforme proposto pela redação do art. 138 do Substitutivo. Assim, entendemos deve ser suprimido o art. 138 do Substitutivo pois não é este o mecanismo adequado a ser dado à questão registral, devendo tal matéria ser discutida e avaliada de forma global, e não apenas sob a ótica do registro imobiliário. Propomos, portanto a exclusão do art. 138.

Feitas as observações acima que, conforme se pode verificar, são pontuais, entendemos que dado à complexidade do tema, melhor seria fossem efetuados maiores debates sobre o mesmo, para que ao final se pudesse oferecer à sociedade uma legislação à altura da importância que tem a aquisição de um imóvel na vida das pessoas.

Consideramos, portanto, imprescindível, que ao Substitutivo do Relator sejam agregadas, *no mínimo*, as alterações aqui propostas, sem prejuízo de que se faça melhor discussão de inúmeras outras questões que, a nosso ver, representam verdadeiro retrocesso na legislação vigente, como, por exemplo, são os aspectos relativos à preservação ambiental, especialmente naquelas situações de parcelamentos consolidados ao arrepio da legislação ambiental e, ainda, nas condições determinadas para aprovação de novos empreendimentos, afastando-se em muitos casos a legislação ambiental protetiva e abrindo margem à substituição da proteção pela possibilidade de predomínio da ganância, em prejuízo da coletividade, como é o caso, por exemplo, da redução da faixa mínima de mata ciliar de 30 para 15 metros e ainda, na sua forma de medição, passando-se do nível mais alto em faixa marginal para o limite de suas margens, ou ainda, à possibilidade de apropriação e privatização de Áreas de Preservação Permanentes.

Estes, são apenas alguns dos aspectos que nos levam à convicção de que a matéria deve ser melhor discutida,considerando-se que sua aprovação por esta Comissão Especial delimitará os contornos da proposta a ser discutida pelo pleno desta Casa. O resultado deste trabalho deverá refletir os anseios da sociedade e o avanço da legislação necessária a garantir o direito dos cidadãos e a preservação dos nossos recursos naturais, buscando o equilíbrio entre o crescimento das cidades e suas populações e a sustentabilidade do meio ambiente para esta e para as gerações futuras.

Estas são as observações que trazemos à avaliação dos nobres pares e esperamos sejam consideradas, procedendo-se à nova avaliação quanto à oportunidade de discussão mais aprofundada dos projetos.

Sala das Comissões,

Deputado IVAN VALENTE

MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO ALEX CANZIANI

Na esteira do exaustivo trabalho desta Casa nos últimos anos, durante as discussões do projeto de lei em pauta, na busca do necessário consenso entre todos os setores da sociedade civil e da Administração Pública a serem afetados, direta ou indiretamente, por seus dispositivos, venho pelo presente trazer considerações que reputo de fundamental importância para o arremate do brilhante trabalho formulado pelo relator, Deputado Renato Amary, e sugestões delas decorrentes, que visam a contribuir para a efetiva implementação das modificações em nosso sistema que o projeto pretende implantar em nosso país.

Resumem-se elas a assuntos diretamente relacionados ao nosso sistema registral imobiliário e à regularização fundiária. Estas sugestões são, de fato, indispensáveis à desburocratização e celeridade das transações imobiliárias, à regularização e transformação da posse, hoje exercida ainda de forma irregular por grande número de cidadãos brasileiros, bem como à capacitação econômica de expressiva parcela da sociedade.

O trabalho qualificado e dedicado dos registradores imobiliários do país é de fundamental importância para que as políticas de regularização fundiária dos governos federal, estaduais e municipais sejam exitosas. Ademais, é o trabalho minucioso, cauteloso e sério desses profissionais que tem detectado, em seu mister diário, os necessários aprimoramentos legislativos em nosso sistema, a fim de possibilitar a manutenção e o incremento de nosso crescimento econômico, para a geração de recursos destinados às políticas públicas, notadamente as de caráter social.

Daí porque, calcado em tais premissas e ciente da importância da sustentabilidade desse fundamental sistema registral, por natureza publicizador dos direitos de propriedade, garantias imobiliárias e outros direitos reais, é que ofereço as sugestões abaixo elencadas, para serem incluídas no brilhante trabalho efetuado pelo nobre Relator.

São elas:

1 – Sugere-se a inclusão do parágrafo 4º do art. 85, com o objetivo de facilitar a regularização fundiária quadra a quadra:

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.

§ 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.

2 – Corrigir a redação do artigo 137 para as alterações da Lei de Registros Públicos, no seu artigo 167, com a inclusão de novo inciso no parágrafo 1º, para mencionar que os atos de 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, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos, são objetos de averbação, de forma a não deixar dúvidas no texto legal.

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.

XII – 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, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos

§ 2º Incluem-se entre os direitos pessoais oponíveis a terceiros:

. . . . . .

I – a posse, quando contratualmente transtenda 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 inciso 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)"

3 – Disciplina da isenção de emolumentos para regularização fundiária de interesse social com a modificação de redação do art. 290 da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, por meio da inclusão do inciso XII no art. 167 do projeto:

XII– art. 290

"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 direto real constituído e os da lavratura de escritura pública referidos no caput deste artigo 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 cinqüenta 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 cinqüenta metros quadrados) ou, quando a unidade autônoma, integrante de condomínio edilício, possuir área privativa de até 35m2 (trinta e cinco metros quadrados);

§ 3º A redução do valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no caput deste artigo ou a sua forma de pagamento poderá 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 deste artigo independerão 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.

4– Incluir novo inciso no art. 139 para adequar o texto à redação atual:

Art. 139 Revogam-se:

(...)

III – o artigo 290-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973

Sendo essas as considerações pertinentes a apresentar, nosso voto acompanha o do ilustre Relator, com o acolhimento das sugestões apresentadas.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **ALEX CANZIANI**

MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO ARNALDO JARDIM

Considerando que a definição de "habitação de interesse social", para fins de benefícios específicos tanto na aprovação como na regularização dos empreendimentos/parcelamentos, é matéria que conta com definições nos âmbitos estaduais e municipais, segundo as legislações locais, é possível admitir a absorção destes conceitos na lei federal em discussão mediante definição genérica, a ser inserida no art. 2° do projeto, com a necessária adaptação da definição de "regularização fundiária de interesse social" (Inciso IV do mesmo art. 2°) mais ou menos da seguinte forma: "habitação de interesse social - aquela assim definida por lei municipal, estadual ou federal ou que, para a execução do respectivo empreendimento, recebam recursos públicos".

Aliás, na regularização fundiária de interesse social notamos a ausência de menção a "empreendimentos" iniciados, posto que somente diz respeito a "assentamentos informais". É de se ver que existe nítida diferença entre estas duas situações, indicando que tais assentamentos dizem respeito, basicamente, às "favelas". Ora, o que falar, por exemplo, de conjuntos habitacionais (que não é informal ou desorganizado) já iniciados, ou concluídos, cuja regularização encontra-se impedida, pela legislação ora vigente, por invasão de áreas institucionais/verdes. Esta é uma questão que atinge o parcelamento onde o conjunto está implantado e, por isso, poderia ser aqui regulado.

Por outro lado, quanto aos emolumentos/taxas registrários, é possível indicar, no Capítulo V do projeto (Do Registro da Regularização Fundiária de Interesse Social), a isenção de qualquer taxa devida aos Estados, suas autarquias, afins e aos Tribunais de Justiça, no registro de imóveis de interesse social regularizados no âmbito da lei em aprovação (aí incluída a hipótese de realização por particulares e/ou regularização pelo Poder Público ou empresas da Administração Indireta), com desconto para os emolumentos do Oficial do respectivo Cartório de Registro de Imóveis

Assim, é de se propor o seguinte:

1) Alteração da redação dos Incisos IV e V do art. 2° do projeto para que conste o seguinte:

IV – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais e **empreendimentos imobiliários, iniciados ou concluídos até a promulgação da presente lei**, ocupados ou destinados, predominantemente, à população de baixa renda, nos casos em que existam direitos reais legalmente constituídos, que se situem em zona especial de interessse social (ZEIS) ou que contemplem a construção de habitações de interesse social, assim definidas por por lei municipal, estadual ou federal ou que, para a execução do respectivo empreendimento, recebam recursos públicos alocados pela Administração Pública Direta ou pela Administração Pública Indireta".

V – regularização de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ou empreendimentos imobiliários, iniciados ou concluídos antes da promulgação da presente lei, na qual não se caracteriza o interesse social, na forma do inciso IV.

2) Disciplina da isenção de emolumentos para regularização fundiária de interesse social com a modificação de redação do art. 290 da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, por meio da inclusão do inciso XII no art. 167 do projeto:

Art. 290 –

XII– *Todos os registros e averbações imobiliárias da regularização fundiária, aí incluídos os atos necessários ao registro de parcelamento, abertura de matrículas, registros de incorporações e especificações de condomínios e registro do primeiro contrato ou escritura 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 com isenção total das custas ou taxas devidas aos Estados, ficando o pagamento dos emolumentos devidos exclusivamente ao respectivo Oficial de Registro ou ao Tabelião a cargo do beneficiário da regularização fundiária.*

§ 1º Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro contrato, da primeira escritura ou do primeiro direto real constituído e os da lavratura de escritura pública referidos no caput deste artigo terão isenção de 75% (setenta e cinco por cento), em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas, preenchidos os seguintes requisitos, concomitantemente:

I – Localizar-se o imóvel, de uso exclusivamente residencial, em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou caracterizada como habitação de interesse social pelas legislações estaduais ou municipais;

II – Possuir o imóvel, quando construção isolada, área total construída de até 70m2 (setenta metros quadrados), edificada em terreno de até 250m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) ou quando a unidade autônoma, integrante de condomínio edilício, possuir área total de até 70 m2 (setenta metros quadrados);

§ 2º É isento do recolhimento das custas ou taxas devidas aos Estados o primeiro registro do primeiro contrato ou da primeira escritura de loteamentos ou empreendimentos novos, em favor de beneficiário do destinatário final de habitações em áreas urbanas, preenchidos os seguintes requisitos, concomitantemente:

I – Localizar-se o imóvel, de uso exclusivamente residencial, em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ou caracterizada como habitação de interesse social pelas legislações estaduais ou municipais;

II – Possuir o imóvel, quando construção isolada, área total construída de até 70m2 (setenta metros quadrados), edificada em terreno de até 250m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) ou, quando a unidade autônoma, integrante de condomínio edilício, possuir área total de até 70m2 (setenta metros quadrados);

§ 3° - As isenções previstas no § 1° do presente artigo, nas condições ali impostas, também serão concedidas, a favor do órgão da Administração Pública Direta ou da Administração Pública Indireta, incluídas as empresas públicas ou de economia mistas, de todos os níveis federativos, incumbida da regularização fundiária de interesse público, quando, conforme o caso, do registro do parcelamento, averbações das construções e do registro da incorporação e especificações de condomínio.

§ 4° - As isenções previstas neste artigo também se aplicam aos empreendimentos novos executados pelos órgãos mencionados no parágrafo anterior quando integrados e necessários à regularização fundiária de interesse público.

§ 5° Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o § 1° deste artigo independerão da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 6° A primeira averbação de construção residencial de até 70m2 (setenta metros quadrados) de área edificada será feita com isenção total de custas e taxas e de 50% (cinquenta por cento) dos emolumentos e independentemente da comprovação do recolhimento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

Sendo esses os aperfeiçoamentos que entendemos necessários, nosso voto acompanha o do ilustre Relator, com o acolhimento das sugestões apresentadas.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **ARNALDO JARDIM**

Voto em Separado do Deputado Celso Russomanno

O Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, que figura como principal neste processo, pretende apenas uma 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. Ao longo dos anos, com o concurso de outras proposições apensadas e das discussões havidas em várias reuniões de audiência pública, o trabalho evoluiu para uma proposta de revisão da Lei nº 6.766/79, bastante abrangente em seu conteúdo.

Em reunião realizada no último dia 24 de outubro, o relator nesta Comissão Especial, Deputado Renato Amary, apresentou seu parecer, do qual foi concedida vista conjunta para os membros da Comissão. No substitutivo oferecido, o relator buscou atender as demandas dos mais diversos setores interessados, tendo produzido um texto de grande qualidade, no qual estão resolvidos os principais aspectos relacionados ao parcelamento do solo para fins urbanos e à regularização fundiária urbana.

Não obstante, entendemos que o trabalho pode ser aperfeiçoado em alguns pontos, particularmente no que concerne aos direitos do consumidor. Por esta razão, estamos oferecendo, neste voto em separado, uma série de sugestões que, ao nosso ver, em muito contribuem para a qualidade do texto a ser produzido pela Comissão Especial.

De início, gostaríamos que o ilustre Relator revisse o voto pela rejeição dado às Emendas nº 32/06, 33/06 e 34/06, de nossa autoria, apresentadas na Comissão Especial criada para apreciar o PL nº 3.057/00 e seus apensos e que funcionou durante o ano de 2006. Mediante a primeira delas, pretendemos dar ao registrador imobiliário, expressamente, o poder de averiguar a compatibilidade entre as cláusulas propostas para o contrato-padrão e as normas de defesa do consumidor. A Emenda nº 33/06, por sua vez, veda a inclusão de cláusula de arrependimento do empreendedor nos contratos preliminares, impedindo a desistência unilateral do contrato. E a Emenda 34/06 tem por objetivo obrigar os servidores públicos municipais, estaduais e federais a comunicar a quem de direito a existência de parcelamento irregular, para as providências cabíveis.

À parte das referidas emendas, apresentamos, também, as seguintes sugestões:

- **Sugestão nº 01:** Introdução, no texto do substitutivo, do art. 2º do PL 20/07, que lista os princípios que deverão ser observados quando da implementação do parcelamento do solo para fins urbanos, e da regularização fundiária em áreas urbanas. Entendemos que, a despeito de o Estatuto da Cidade trazer um rol de diretrizes válidas para todas as intervenções de política urbana, seria interessante apontar princípios específicos para o parcelamento do solo e a regularização fundiária, visto que esses princípios orientam a interpretação da lei e são fundamentais para a sua precisa aplicação.

- **Sugestão nº 02:** Alterar a redação da alínea "d" do inciso XXVIII do art. 2º do substitutivo, de forma a conferir maior segurança jurídica aos empreendimentos.

Art. 2º

.....

XXVIII

.....

d) 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, por instrumento público ou particular, devidamente registrado no Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel;

.....

- **Sugestão nº 03:** Alterar a redação do § 5º do art. 23 do substitutivo, de forma a garantir que a responsabilidade do adquirente seja limitada à sua unidade, a não ser com relação à manutenção das áreas comuns aos condôminos, que deve ser rateada proporcionalmente entre estes. Também não é admissível que os condôminos sejam responsabilizados por unidades não alienadas, de responsabilidade e risco do empreendedor. Do contrário, haveria transposição dos riscos do negócio ao consumidor adquirente, com vantagem manifestamente excessiva do empreendedor.

Art. 23.....

§ 5º A requerimento do empreendedor, a autoridade licenciadora, ouvidos os concessionários e 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 sua unidade imobiliária, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção sobre unidades não alienadas.

- **Sugestão nº 04:** Supressão do § 6º do art. 32 do substitutivo, visto que esse dispositivo desconsidera o dever de informação do fornecedor sobre o elemento básico da oferta e do contrato (arts. 6°, III, 30, 31, 51, XIII e XV, todos do Código de Defesa do Consumidor – CDC).

- **Sugestão nº 05:** Alterar a redação do inciso II do caput do art. 33 do substitutivo, para compatibilizar o texto com a sugestão nº 02.

> Art. 33. .....
>
> II – da certidão do registro dos contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor, nos termos do inciso XXVIII do art. 2º;
>
> .....

- **Sugestão nº 06:** Adicionar o seguinte § 4º ao art. 33 do substitutivo, renumerando-se o atual § 4º como § 5º, para conferir maior segurança jurídica aos empreendimentos.

> Art. 33. .....
>
> § 4º Os demais instrumentos e garantias previstos no § 2º devem ser registrados no Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel.

- **Sugestão nº 07:** Adicionar o seguinte § 2º ao art. 45 do substitutivo, renumerando-se o atual parágrafo único como § 1º:

> Art. 45. .....
>
> § 2º Fica vedado ao empreendedor fazer menção em material publicitário de obra de infra-estrutura que não esteja incluída no escopo do seu fornecimento.

É importante que a lei contenha essa vedação, para garantir a clareza e a veracidade da propaganda.

- **Sugestão nº 08:** Alterar a redação do inciso VI do *caput* do art. 46 do substitutivo, para compatibilizar o texto com a sugestão de alteração do art. 33.

> Art. 46. .....
>
> VI – certidão do registro do instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pela autoridade licenciadora;
>
> .....

- **Sugestão nº 09:** Alterar a redação do § 5º do art. 46 do substitutivo, de forma a evitar prejuízo aos adquirentes decorrente de eventual ato de constrição judicial em ação civil em que o empreendedor esteja sendo demandado, bem como de conduta fraudulenta do empreendedor.

> Art. 46. .....
>
> § 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 e proceda ao registro de garantia real ou fidejussória que assegure o direito aos adquirentes.

- **Sugestão nº 10:** Aumentar o prazo previsto, no inciso III do § 1º do art. 47 do substitutivo, para a oitiva do Ministério Público, de cinco para dez dias, de forma a compatibilizá-lo com a complexidade da atribuição.

> Art. 47. .....
>
> § 1º .....
>
> 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.

- **Sugestão nº 11:** Supressão do art. 48 do substitutivo, uma vez que o direito de ação existe, independentemente desse dispositivo, sobretudo porque o Ministério Público tem atribuições definidas na Constituição Federal e nas respectivas leis orgânicas. O dispositivo acaba por restringi-lo, o que o torna inconstitucional. O dispositivo restringe, ademais, os meios pelos quais tal direito pode ser exercido. Com efeito, a medida cautelar é um tradicional meio processual de assegurar direitos, mas é sempre dependente de um processo principal. Não convém limitar as possibilidades de postulação do Ministério Público, que deve ter liberdade para analisar a medida judicial que melhor servirá à sustação do registro. Da mesma forma, a apreciação judicial tem parâmetros bem definidos no Código de Processo Civil – CPC. O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, aliado à existência de prova inequívoca, requisitos da antecipação de tutela postos no art. 273 do CPC, substituem com idoneidade aqueles descritos no substitutivo. Por fim, cabe lembrar que as decisões judiciais somente podem ser alteradas por decisões judiciais subseqüentes, ou nas restritas hipóteses previstas no CPC, como as do art. 808. A sugestão de supressão feita visa, assim, a evitar vício de inconstitucionalidade e a cumprir o disposto no art. 7º, II, da Lei Complementar nº 95, de 1998, nos termos do qual a lei não conterá matéria estranha a seu objeto, que não é alterar o processo civil brasileiro, mas regular o parcelamento de solo urbano.

- **Sugestão nº 12:** Alterar a redação do *caput* do art. 50 do substitutivo, para que fique claro que o imóvel ainda não está parcelado na fase do registro.

> Art. 50. Se o imóvel a parcelar estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deve ser requerido simultaneamente em todas elas.
>
> .....

- **Sugestão nº 13:** Alterar a redação do art. 55 do substitutivo (*caput* e §§), para melhor preservar o direito dos adquirentes à impugnação, em caso de alteração ou cancelamento do registro.

> Art. 55. Se o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes para alteração ou cancelamento do registro, deverá notificá-los, pessoalmente, bem como à comissão de representantes, por meio do registro de títulos e documentos, para, querendo, apresentarem sua concordância ou impugnação à proposta apresentada.
>
> § 1º Os adquirentes notificados na forma do *caput* poderão manifestar-se perante o registro de imóveis no prazo de 30 (trinta) dias, instruindo a manifestação com a notificação recebida.
>
> § 2º Tendo sido notificados e não apresentando 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.

- **Sugestão nº 14:** Alterar a redação do § 6º do art. 60 do substitutivo, para garantir a notificação pessoal como forma de comprovação da impossibilidade de localização do titular de domínio, no caso que especifica.

> Art. 60. .....
>
> § 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 comprovado, através de notificação pessoal, procedida pelo registro de títulos e documentos, a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.
>
> .....

- **Sugestão nº 15:** Alterar a redação do § 1º, *caput* e inciso I, do art. 61 do substitutivo e suprimir o inciso III do mesmo dispositivo, pois é necessário que o consumidor tenha a informação clara e adequada sobre o que lhe está sendo cobrado, o que facilita a defesa de seus direitos e atende o art. 6º, III, VI e VIII, do CDC. Note-se, a propósito, que a cobrança das despesas de notificação somente é aceitável se introduzido o novo § 3º, sugerido mais adiante, pelo qual se prevê a gratuidade para adquirentes de baixa renda.

> Art. 61. .....
>
> § 1º Para os fins deste artigo, deve o empreendedor notificar o adquirente devedor, por meio do Registro de Títulos e Documentos, 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 1990, atualização monetária e das despesas de notificação, devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação, em memória de cálculo discriminada;
>
> .....

Introduzir um novo § 2º, em substituição ao inciso III, suprimido, de forma a tornar explícitas as opções que tem o consumidor notificado e, assim, bem esclarecê-lo sobre as hipóteses de rescisão.

> Art. 61. .....
>
> § 2º A notificação deve conter a advertência de que, não satisfeitas as prestações ou não impugnado o valor, poderá o credor pleitear a rescisão do contrato.
>
> .....

Introduzir um novo § 3º, reproduzindo conteúdo constante do art. 75 do PL nº 20/07, de forma a prever a gratuidade da notificação, na hipótese de adquirente de baixa renda. A gratuidade, nesses casos, é medida que atende os objetivos de justiça e solidariedade impressos no art. 3º da Constituição Federal. É importante mencionar, ademais, que esse dispositivo já havia sido discutido e sua redação foi objeto de consenso entre o setor produtivo e o SNDC. A introdução desse § 3º é indispensável para que seja aceitável a cobrança das despesas de notificação, constante do § 1º.

> Art. 61. .....
>
> § 3º 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.
>
> .....

Em decorrência das sugestões acima, renumerar os atuais §§ 2º a 7º do substitutivo, que passariam a ser §§ 4º a 9º.

Alterar a redação dos atuais §§ 2º a 5º (novos §§ 4º a 7º) para deixar claro que a notificação do adquirente devedor deve ser feita pelo Registro de Títulos e Documentos.

Art. 61. .....

§ 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 no 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 recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o escrevente incumbido da diligência deve informar essa circunstância ao oficial competente, que a certificará sob sua responsabilidade, sendo considerado notificado o destinatário.

§ 7º Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deve ser feita por edital, requerido ao Oficial do Registro de Títulos e Documentos, publicado uma vez em jornal de grande circulação local, começando o prazo para pagamento a fluir 10(dez) dias após a publicação.

- **Sugestão nº 16:** Alterar a redação do art. 62 do substitutivo, de forma a evitar que haja necessidade de duas notificações, uma do pagamento e a outra para a constituição em mora.

Art. 62. Decorridos 15 (quinze) dias da notificação ao credor do depósito das prestações referidas no art. 61, considera-se efetuado o pagamento.

Parágrafo único. Não comparecendo o credor para recebê-la, a importância deve ser depositada pelo Oficial de Registro de Imóveis em conta bancária especial a favor do credor, remunerada na forma de depósitos judiciais.

- **Sugestão nº 17:** Alterar a redação do *caput* do art. 63 do substitutivo, de forma a não permitir que sejam descontados, do valor a ser restituído ao adquirente em caso de rescisão contratual, 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 e a comissão de corretagem paga pelo empreendedor.

Art. 63. Na rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da cláusula penal e dos 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.

.....

A cláusula penal é estipulada pelas partes como sucedâneo das perdas e danos. O credor que tiver em seu favor cláusula penal não pode exigir indenização pela vantagem econômica do devedor ou por prejuízos eventualmente havidos. E, nos termos do parágrafo único do art. 416 do Código Civil, ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar, se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente. É o que motiva a retirada do desconto da vantagem obtida por meio da fruição. Quanto aos juros moratórios, os valores transferidos ao empreendedor pelo adquirente devem ser integralmente restituídos se rescindido o contrato, de modo que as partes retornem ao *status quo ante*, sem prejuízo da indenização por perdas e danos, anteriormente comentada. A comissão de corretagem, por sua vez, é custo do empreendedor, que converte o corretor num vendedor, o que, por sua vez, torna a comissão de corretagem verdadeira comissão por venda. Tal valor somente pode ser descontado da restituição se o consumidor contratou os serviços de um corretor para auxiliá-lo na escolha do melhor negócio. Essas despesas já estão embutidas na cláusula penal, resultante esta da prévia avaliação das perdas e danos pela rescisão do contrato.

- **Sugestão nº 18:** Substituir os §§ 1º a 9º do art. 63 do substitutivo pelos seguintes §§ 1º a 7º, que têm por objetivo resguardar os direitos do consumidor, já consagrados no CDC.

Art. 63. .....

§ 1º O empreendedor tem a obrigação de apresentar, em memória discriminada de cálculo, a prestação de contas dos valores a ressarcir e dos descontos previstos no *caput*.

§ 2º As acessões e benfeitorias levadas a efeito no imóvel pelo adquirente devem ser indenizadas pelo empreendedor.

§ 3º O valor da restituição prevista no *caput* e § 2º deste artigo será pago em uma única parcela, em até 90 (noventa) dias da data da rescisão do contrato, acrescido de juros e correção monetária, calculados até a data do efetivo pagamento.

§ 4º Se houver controvérsia, o empreendedor deve iniciar, no prazo previsto em contrato, a restituição da parte incontroversa.

§ 5º Em caso de inadimplência do empreendedor, incidirá a cláusula penal prevista contratualmente.

§ 6º Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado nas condições contratadas.

§ 7º Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição integral do valor pago.

No caso do § 1º, a alteração tem por objetivo permitir que o consumidor tenha a informação clara e adequada sobre o que está sendo descontado, o que facilita a defesa de seus direitos e atende o art. 6º, III, VI e VIII, do CDC. Quanto ao § 3º, considerando que a restituição do imóvel ao empreendedor é imediata, o valor pago pelo adquirente deve ser da mesma forma devolvido, sob pena de desequilíbrio na relação contratual. Assim também se deve proceder, com maior razão, no que concerne às acessões e benfeitorias levadas a efeito no imóvel pelo adquirente. Em decorrência, um novo registro somente pode ser admitido se houver sido completada a restituição do valor pago pelo adquirente. É imprescindível, ainda, que haja previsão legal de arrependimento, quando se trata de contrato tão importante e, ao mesmo tempo, tão oneroso para o consumidor. Essa possibilidade diminuirá enormemente a quantidade de adquirentes inadimplentes e os custos de cobrança e devolução do fornecedor.

- **Sugestão nº 19:** Alterar a redação do *caput* e do § 1º do art. 72 do substitutivo para deixar claro que a notificação do empreendedor de parcelamento irregular seja feita por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

> 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, por meio de Oficial de Registro de Títulos e Documentos, 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 requerer ao oficial notificador que providencie a notificação por edital, publicado em jornal local de grande circulação, por 2 (duas) vezes, no período de 15(quinze) dias.
>
> .....

- **Sugestão nº 20:** Alterar a redação do § 2º do art. 73 do substitutivo para deixar claro que a notificação dos adquirentes, em caso de intervenção, seja feita por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

> Art. 73. .....
>
> § 2º Determinada e averbada a intervenção, os adquirentes devem ser notificados por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao registro de imóveis.
>
> .....

- **Sugestão nº 21:** Alterar a redação do inciso II do § 2º do art. 77 do substitutivo para deixar claro que a notificação dos adquirentes, no encerramento da intervenção, seja feita por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Art. 77. .....

§ 2º .....

II – notificar, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos, 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.

.....

- **Sugestão nº 22:** Acrescentar dois novos §§ ao art. 94, renumerando-se o atual parágrafo único como § 1º:

Art. 94. .....

§ 2º O cadastro e a declaração dos ocupantes, previstos nos incisos III e IV, serão instrumentalizados de forma individual ou coletiva, por iniciativa do Poder Público ou Associação de Moradores local e terão sua declaração de posse registrada no competente Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel.

§ 3º O registro previsto no § 2º será considerado sem conteúdo econômico e, quando proveniente da assistência judiciária ou defensoria pública, será gratuito.

A alteração é necessária para prever o registro, gratuito, da declaração de posse no competente Serviço de Registro de Títulos e Documentos.

- **Sugestão nº 23:** Alterar a redação do *caput* e §§ 1º e 2º do art. 95 do substitutivo, para deixar claro que a notificação do proprietário de área objeto de demarcação urbanística deve ser feita pelo Registro de Títulos e Documentos.

Art. 95. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis, o Oficial realizará buscas em seus assentamentos para a 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 indicará seu resultado e solicitará ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos que proceda a 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, o Oficial do Registro de Títulos e Documentos procederá à notificação editalícia do proprietário.

.....

- **Sugestão nº 24:** Alterar a redação do *caput* e do § 3º do art. 97 do substitutivo, para explicitar que a legitimação de posse, pode ser dada em garantia (e não em garantia real, por não ser título de propriedade) e deve ser registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos.

> 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 e ser objeto de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*.
>
> .....
>
> 3º A legitimação de posse somente pode ser registrada em Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel.

- **Sugestão nº 25:** Alterar a redação do *caput* e do parágrafo único do art. 98 do substitutivo, para explicitar que o título de legitimação de posse deve ser registrado no Serviço de Registro de Títulos e Documentos.

> Art. 98. Pelo registro do título de legitimação de posse no Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel, 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 da posse em propriedade, por simples requerimento do proprietário, apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis e instruído com a certidão do registro do título de legitimação de posse e certidões dos distribuidores cíveis estadual e federal, nas quais não constem ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do bem.

- **Sugestão nº 26:** Alterar a redação do inciso VI do *caput* do art. 101 do substitutivo, para compatibilizar o texto com o que foi proposto na sugestão de alteração do art. 33.

> Art. 101. .....
>
> VI – certidão do registro competente do 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;
>
> .....

- **Sugestão nº 27:** Alterar a redação do *caput* e do parágrafo único do art. 104 do substitutivo, para deixar claro que o registro mencionado *caput* é referente ao Serviço de Registro de Imóveis e melhorar a redação do parágrafo único.

> Art. 104. Registrar, em Registro de Imóveis, 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:
>
> .....

Parágrafo único. Além da responsabilidade criminal prevista no *caput* deste artigo, o Oficial do Registro de Imóveis será responsável administrativa e disciplinarmente, nos termos dos artigos 32 a 36, da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994.

- **Sugestão nº 28:** Acrescentar um parágrafo único ao art. 125 do substitutivo, para assegurar ao consumidor a facilidade na defesa de seus direitos, em consonância com os arts. 5º, XXXII, e 170, V, da Constituição Federal.

Art. 125. .....

Parágrafo único. A ação que se origina de fato decorrente de relação de consumo deve ser promovida no domicílio do consumidor.

- **Sugestão nº 29:** Alterar o inciso II do art. 133 do substitutivo, que se refere ao art.15, § 4º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, para qualificar a imissão provisória na posse como um direito pessoal.

Art. 133. .....

II – art. 15:

Art. 15. .....

§ 4º A imissão provisória na posse é um direito pessoal, sujeito a registro no Registro de Títulos e Documentos competente, para publicidade e oponibilidade perante terceiros. (NR)

- **Sugestão nº 30:** Suprimir o art. 136 do substitutivo, renumerando-se os demais, pois a Lei nº 9.492, de 1997, trata das atribuições dos Tabeliães de Protestos de Títulos e alterá-la, para nela incluir o art. 10-A, é um equívoco. Afinal, regularização fundiária não se confunde com protesto de cotas condominais e, portanto, a matéria é estranha ao objeto do projeto de lei, contrariando o disposto no art. 7º, II, da Lei Complementar nº 95, de 1998.
- **Sugestão nº 31:** Alterar o inciso I e III do art. 137 do substitutivo, que se referem aos art. 167 e 172, da Lei nº 6.015, de 1973, para tão somente adequar a redação dos dispositivos às inovações do substitutivo. Isso por que, a pretexto de adequar o art. 167 e seguintes, da Lei nº 6.015/73, o substitutivo extrapola os limites legais hoje vigentes, usurpando atribuições que são cometidas ao Registro de Títulos e Documentos, como, por exemplo, o registro da posse, contratos de união estável, além de não respeitar a competência residual que também é atribuída ao RTD, conforme dispõe o art. 127, parágrafo único, da Lei 6.015/73.

Art. 137. .....

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;

II – contrato preliminar tendo por objeto bem imóvel;

III – parcelamento do solo, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, divisão, atribuição, do Registro Torrens e instituição de bem de família;

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;

VI – convenção de condomínio;

VII – contrato de penhor rural, industrial ou comercial, e, quando a lei exigir, de cédula de crédito;

VIII – a sentença transitada em julgado proferida nos autos da ação de desapropriação;

.....

§ 1º .....

§ 2º A sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação diversa, implica a transmissão do direito real de garantia pactuado e de todos os direitos e obrigações correspondentes.

§ 3º 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.

§ 4º O registro da incorporação, a instituição do condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária autoriza o interessado a promover a unificação ou o desmembramento dos respectivos imóveis.

§ 5º O direito do fiduciante é direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária do bem imóvel.

§ 6º Aplicar-se-ão à propriedade do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras relativas aos direitos reais de garantia.

§ 7º 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.

§ 8º Para efeito de cobrança de emolumentos, são considerados sem conteúdo econômico os atos relativos a:

.....

.....

III – art. 172:

Art. 172. Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome se encontre registrado o título ou ato, e a não pertencer o direito à pessoa cujo registo estiver cancelado.

§ 1º O disposto no caput refere-se ao direito sobre o imóvel, não abrangendo seus elementos descritivos.

§ 2º Nas ações de cobrança de condomínio, imposto predial e outras dívidas *propter rem*, é obrigatória a citação do titular dos direitos reais inscritos.

§ 3º Quando o contrato, nos termos do art. 104, II, do Código Civil, tratar de objeto determinável, o registro somente poderá ser efetuado após a sua determinação.

§ 4º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os incisos V e VI do § 1º do art. 167, para os fins previstos nos artigos 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

§ 5º 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.

§ 6º 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.

§ 7º Os direitos decorrentes do regime matrimonial ou os direitos patrimoniais imobiliários oriundos de união estável somente poderão ser opostos a terceiros após a sua inclusão na matrícula do imóvel.

Acreditando que o acolhimento das sugestões formuladas pode, em muito, aperfeiçoar o substitutivo oferecido pelo nobre Relator, contamos com o apoio de nossos Pares nesta Comissão Especial.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **Celso Russomanno**

SUGESTÃO AO RELATOR PARA SER INCORPORADO AO SUBSTITUTIVO

Li, atentamente, o bem elaborado Parecer do nobre Dep. RENATO AMARY. Louvo a dedicação e a seriedade demonstradas, fruto de um minucioso estudo de todos os projetos apensado e das inúmeras emendas a ele oferecidas. O Substitutivo apresentado por S.Exa. reflete, com invulgar acuidade, todos o aspectos abordados pelas proposições e as reflexões trazidas ao tema pelas Audiências Públicas realizadas, bem como ponderações que lhe foram, informalmente, encaminhadas por seus pares.

O alentado Parecer demonstra fôlego e persistência, devendo se dito que, em momento algum, o Relator acomodou-se diante de eventuais dificuldades ou contradição de propostas, buscando superá-las de modo a dotar o País de uma legislação atual e voltada a superar os evidentes problemas que o tema apresenta.

Todavia, entendo que o Substitutivo apresentado pode, ainda, ser aperfeiçoado. Nesse sentido, e buscando cooperar com o trabalho do Relator e dos demais colegas desta Comissão Especial, passo a oferecer ao exame do Colegiado algumas alterações que, no meu entender, superam falhas e equívocos por mim observados.

A grande motivação é estabelecer mecanismos que promovam a defesa do consumidor, sabidamente a parte mais fraca na relação comercial que se vai estabelecer.

1a. Sugestão

Dê-se à letra "b" do inciso I do caput do art. 26 esta redação:

" Art. 26. .....

I - .....

b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente **e certidões dos demais registros que demonstrem a solvabilidade do empreendedor."**

Justificativa

A alteração vem atender ao disposto no art. 27, II, pois, ao revés, não possibilitaria a autoridade licenciadora indeferir a solicitação quanto à questão prejudicial aos adquirentes dos lotes ou unidades autônomas. A certidão da matrícula do imóvel apenas possibilitaria a verificação da primeira parte do artigo em comento, ou seja, a da situação jurídica do imóvel. É importante que se conheça, também, a situação de eventuais ações movidas contra o empreendedor, pelos seus evidentes reflexos para quem pretenda comprar.

2a. Sugestão

Dê-se ao inciso I do caput do art. 33 esta redação:

Art. 33. .....

I - das certidões atualizadas da matrícula do imóveis **expedida pelo Registro de Imóveis competente e certidões dos demais registros que demonstrem a solvabilidade do empreendedor."**

Justificativa

A mesma da sugestão anterior.

3a. Sugestão

O inciso I do § 5º do art. 60 passa a ter esta redação:

" Art. 60. .....

§ 5º .....

I - no contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, **atendidos os requisitos legais."**

Justificativa

A complementação sugerida manda que sejam observadas as leis especiais. Se não for feito o acréscimo sugerido, poderão surgir dúvidas quanto aos requisitos necessários à lavratura da escritura pública.

4a. Sugestão

O caput do art. 65 e o seu § 2º passam a ter esta redação:

" Art. 65. A escritura **pública** de venda e compra **será** lavrada no prazo máximo de trinta dias após a quitação do contrato preliminar, ressalvado o disposto no § 6º do art. 60.

.....

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º, o adquirente pode providenciar a lavratura da escritura de venda e compra mediante a apresentação ao notário de certidão atualizada da matrícula do imóvel **e demais certidões e documentos exigidos em lei.**

Justificativa

No caput, corrige-se imprecisão de técnica legislativa.

No § 2º, persistem as mesmas razões constantes da sugestão anterior.

5a. Sugestão

A letra "b" do inciso I e a letra "b" do inciso II do caput do art. 129 passam a ter esta redação:

" Art. 129. .....

I - certidões negativas:

a) .....

b) de certidão de ações **reais referentes ao imóvel, pelo período de dez anos.**

II - certidões:

a) .....

b) de certidão de ações **pessoais relativas ao empreendedor pelo período de dez anos.**

Justificativa

Conforme sobejamente demonstrado ao longo de todas as exposições acerca das competências dos Ofícios de Distribuição e dos Registros de Imóveis, resta evidenciado que cabe ao Oficio de Registro de Distribuição, por meio de certidão, tornar público o ajuizamento de feitos -- leia-se ações -- cujo objeto poderá ser de caráter pessoal ou real. Ao Registro de Imóveis caberá, se tanto, a averbação das ações pessoais ou pessoais reipersecutórias. E, frise-se, somente após a citação. A propósito, confira-se o elenco de competência descrito na Lei nº 8.935/94.

6a. Sugestão

As alterações a seguir apresentadas referem-se, todas, à nova redação oferecida pelo art. 137 do Substitutivo a artigos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei dos Registros Públicos.

As alteraçoes sugeridas direcionam-se, especificamente, ao inciso I (que modificou a redação do art. 167) e ao inciso II (que alterou o art. 172).

Por contemplarem uma série de modificações, muitas delas entrelaçadas, a justificativa será apresentada de modo global, para evitar desnecessárias repetições.

Alterações sugeridas ao item I, que modifica o art. 167

" Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, será feito o registro de:

.....

§ 1º. Será objeto de averbação:

II - medida judicial acautelatória ou medida administrativa prevista em lei, **relacionada a bem imóvel**;

.....

V - as citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a bens imóveis;

.....

§ 9º. .....

III - **SUPRIMIR**

§ 10. Serão, ainda, objeto de registro ou averbação outros atos previstos em lei."

Alterações sugeridas ao item III, que modifica o art. 172

" Art. 172. No Registro de Imóveis, serão feitos os registros e as averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa, para constituição, transmissão ou extinção de direitos **reais,** para a sua disponibilidade ou sua validade em relação a terceiros, bem assim de fatos **imobiliários** aos quais se deva dar publicidade, nos termos desta lei.

.....

§ 6º Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, **e as ações registradas nos Ofícios de Registro de Distribuição**, não poderão ser opostos, ao terceiro de boa fé que tiver adquirido o imóvel a título oneroso, fatos ou situações não constantes da matrícula.

§ 7º **SUPRIMIR**

§ 8º A averbação, de que trata o inciso V, § 1º do art. 168 desta Lei, torna absoluta, para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil, a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa. "

Justificativa

Algumas medidas constantes do Substitutivo usurpam flagrantemente regras do Código de Processo Civil levando a total insegurança jurídica nas transações imobiliárias, além de alargar competência dos registros imobiliários para além de matéria de direito real.

Qualquer transação imobiliária é sempre complexa e delicada, exigindo especial atenção, presteza e cautela não só na avaliação do contrato, mas, sobretudo, na avaliação das certidões pessoais das partes envolvidas, justamente para avaliar o risco do negócio e bem orientar o comprador. Ter regras claras é tema de defesa do consumidor.

De acordo com o Código de Processo Civil, todos os processos estão sujeitos a registro nos Ofícios de Registro de Distribuição (art.251) e se, ao tempo da alienação ou oneração de bens, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência, considera-se em fraude de execução tal alienação ou oneração (art. 593, II). Dessa forma, a lei processual é bastante clara e específica: é o registro das ações nos Ofícios de Registro de Distribuição que torna absoluta a presunção de conhecimento, por terceiros, da litigiosidade da coisa. Tal fato é que tem assegurado a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

O art. 137, ao propor nova redação para o art. 172 da Lei de Registro Público,em seu item III, § 7º, abre brechas para fraudes à execução devido aos seguintes fatos:

a) a averbação, na matrícula do imóvel, de ação real, pessoal reipersecutória ou condenatória e de execução só poderá ser feita após a citação do devedor. Entre o lapso temporal do registro da ação pelos Ofícios de Registro de Distribuição e a averbação dessa ação na matrícula do imóvel, poderá ocorrer fraude;

b) outras ações, que não serão averbadas na matrícula do imóvel, comprometem as negociações de imóveis, tais como as ações (processo de conhecimento, cautelares) em curso que comprometem a venda do imóvel como, por exemplo, aquelas nas quais se pleiteia a propriedade do imóvel ou em intervenções de terceiros (v.g. uma oposição); ou que o vendedor esteja endividado e que o bem, mesmo após a venda, venha a

responder pelo débito (como as obrigações propter rem); ou ações em curso que tratam de bens vendidos como forma de fraudar herdeiros, bem como ações de nulidades da venda pelo fato de estar seu proprietário sendo interditado. **Essas ações somente são informadas pelas certidões dos Ofícios de Registro de Distribuição.**

Durante décadas, todos os profissionais envolvidos na área imobiliária não pouparam esforços para difundir a necessidade de ampla segurança jurídica nas transações imobiliárias, especialmente no que tange à obtenção das certidões pessoais. Tudo para que o sonho da casa própria não se transforme em pesadelo, o que fatalmente ocorrerá caso o artigo acima referido não seja modificado.

Quanto à supressão do texto proposto para constituir o § 9º, IIII, do art. 167 da Lei nº 6.015/73, justifica-se na medida em que os Ofícios de Registros de Imóveis não podem cobrar emolumentos relativamente ao registro de ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias ou condenatórias, pois segundo o art. 13, inciso I, da Lei 8.935/94, tal registro é competência privativa dos Oficiais de Registro de Distribuição.

Quanto à supressão da parte final do projetado § 10 do mesmo artigo, os atos previstos para o registro e a averbação nos Registros de Imóveis devem ser numerus clausus, não podendo ser exemplificativos como propõem esse parágrafo. A manutenção do texto proposto pode abrir brechas para a criação de registros e averbações desnecessários, burocratizando demasiadamente as transações imobiliárias.

Por igual, não se pode afastar a idéia de que o direito à propriedade é consagrado constitucionalmente. Razão pela qual não é seguro ficar à mercê de todas e quaisquer averbações e registros à margem da matrícula, senão as expressamente previstas em lei e relacionadas com o imóvel.

7a. Sugestão

Criação do art. 138 com a seguinte redação, renumerados os subseqüentes:

" Art. 138. Não serão considerados terceiros de boa-fé para os fins previstos nos arts. 472 e 593 no 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."

Justificativa

Segundo o art. 1º da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, tanto os registros dos Ofícios de Registro de Distribuição quanto os dos Ofícios de Registro de Imóveis garantem a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos. Ou seja, ambos os registros possuem o mesmo valor jurídico.

Com relação à segurança jurídica nas transações imobiliárias, naquilo que diz respeito às informações de ações, os registros dos Ofícios do Registro de Distribuição gozam de valor incomparavelmente superior às averbações dos Registros Imobiliários pelos seguintes fatos:

a) - todos os processos estão sujeitos a registro nos Ofícios de Registros de Distribuição (art. 251, do Código de Processo Civil);

b) - a averbação, na matrícula do imóvel, de ação real, pessoal reipersecutória ou condenatória e de execução só poderá ser feita após a citação do devedor. Entre o lapso temporal do registro da ação pelos Ofícios de Registro de Distribuição e a averbação dessa ação na matrícula do imóvel, poderá ocorrer fraude. No registro efetuado pelos Ofícios de Registro de Distribuição não ocorre tal lapso temporal;

c) -Outras ações, que não serão averbadas na matrícula do imóvel, comprometem as negociações de imóveis, tais como as ações (processo de conhecimento, cautelares) em curso que comprometem a venda do imóvel como, por exemplo, aquelas nas quais se pleiteia a propriedade do imóvel ou em intervenções de terceiros (vg. uma oposição); ou que o vendedor esteja endividado e que o bem, mesmo após a venda, venha responder pelo débito (como as obrigações propter rem) ; ou ações em curso que tratam de bens vendidos como forma de fraudar herdeiros, bem como ações de nulidades da venda pelo fato de estar seu proprietário sendo interditado. **Essas ações somente são informadas pelas certidões dos ofícios de registros de distribuição.**

d) - É bastante comum o fato de pessoas serem proprietárias de diversos imóveis localizados em diferentes bairros, municípios e Estados. Dessa forma, a averbação de ações na matrícula do imóvel deverá ser

Feitas nos diversos registros de imóveis localizados em diversos municípios e Estados o que, além de comprometer a segurança jurídica das transações imobiliárias, aumenta desnecessariamente a burocracia ocasionando também o atraso da prestação jurisdicional.

Estas são as sugestões que trago ao exame do douto Relator. Creio, com a apresentação delas, estar contribuindo para que esta Comissão Especial possa oferecer ao País uma legislação equilibrada, adequada à realidade dos tempos atuais.

Sala da Comissão, em

Deputado Ricardo Tripoli

Ofício nº 16/07- Pres.

Brasília, 13 de fevereiro de 2008.

Senhor Presidente,

Em reunião ordinária realizada no dia 12.12.2007, esta Comissão Especial opinou pela aprovação, com Substitutivo, do PL 3.057/2000, 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, nos termos do parecer do Relator, Deputado Renato Amary.

Solicito a Vossa Excelência, na forma regimental, providências pertinentes à publicação, em avulso, da referida matéria.

Atenciosamente,

Deputada Maria do Carmo Lara
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado ARLINDO CHINAGLIA
Presidente da Câmara dos Deputados
Nesta

PRESIDÊNCIA/SGM
Of. nº 16/07-CESPE PL nº 3057/00
Em 19.02.08

Publique-se.

ARLINDO CHINAGLIA
Presidente

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal – Brasília – DF

(OS:10546\2008)



EDIÇÃO DE HOJE: 930 PÁGINAS

(OS: 10546/2008)