

**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**

(Apensos: PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02, PL 7.363/02, PL 550/03,  
PL 754/03, PL 1.001/03, PL 2.454/03, PL 2.699/03, PL 3.403/04, PL 5.760/05 e PL 6.020/05)

*Inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766,  
de 19 de dezembro de 1979, numerando-se  
como parágrafo 1º o atual parágrafo único.*

Autor: Deputado **BISPO WANDERVAL**  
Relator: Deputado **BARBOSA NETO**

### **I - Relatório**

A proposição em epígrafe pretende alterar a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano, pelo acréscimo de um dispositivo ( § 2º do art. 41) prevendo que, em caso de regularização de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado até 31 de dezembro de 1999, o registro far-se-á com a apresentação dos documentos previstos pelo art. 18 da referida norma legal, dispensando-se a aprovação por órgãos da esfera metropolitana.

À proposição principal encontram-se apensadas treze 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.

A proposta em pauta passou, na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), pela relatoria dos ilustres Deputados João Sampaio, em 2002, e Dr. Evilásio, em 2003 e 2004. Desde o início, optou-se por apensar ao projeto principal todas as proposições relacionadas ao parcelamento do solo urbano, tendo em vista a necessidade de dar ao tema um tratamento mais abrangente. Os substitutivos apresentados por esses relatores, no entanto, não chegaram a ser submetidos a voto, tendo em vista a

complexidade da matéria, que exige um grande esforço de concertação técnica e política.

Em 2005, sob nossa relatoria, a CDU realizou inúmeras discussões, com a presença de todos os setores interessados, e logrou aprovar a matéria, na forma de um substitutivo, que foi, então, enviado à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). Lá, sob a relatoria do ilustre Deputado José Eduardo Cardozo, a proposta voltou a ser discutida em reuniões técnicas, visando a aprimorar o texto adotado pela CDU. Com o deferimento de pedido de novo despacho, incluindo as Comissões de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e de Defesa do Consumidor entre as comissões de mérito encarregadas de analisar a matéria, houve a criação desta Comissão Especial, nos termos do art. 34 do Regimento Interno da Casa. Assim, o trabalho na CCJC foi interrompido, tornando-se insubsistente o texto da CDU.

Durante a tramitação da matéria, foram apresentadas 25 emendas ao substitutivo apresentado pelo Deputado Dr. Evilásio, na CDU, em 8 de outubro de 2003, as quais deixaram de ser apreciadas neste parecer, uma vez que o substitutivo a que elas se referem não subsiste mais. O mesmo se aplica às 136 emendas oferecidas na CCJC ao substitutivo adotado pela CDU.

Nesta Comissão Especial, aberto o prazo regimental, foram apresentadas 77 emendas, as quais encontram-se descritas no quadro anexo a este parecer.

Deve-se ressaltar que, além das emendas formais, inúmeras contribuições informais foram encaminhadas, ao longo do processo, por parte de entidades da sociedade civil e de autoridades governamentais. Tais contribuições têm sido devidamente analisadas e incorporadas ao texto, quando procedentes.

É o nosso relatório.

## **II – Voto do Relator**

### ***Da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa***

Deve ser dito, de início, que o tema básico dos projetos de lei em análise, o parcelamento do solo para fins urbanos, insere-se no campo do direito urbanístico, que integra as matérias sujeitas à competência legislativa concorrente da União, Estados e Distrito Federal (art. 24, I, da Constituição Federal).

No **PL 3.057/00**, no **PL 5.894/01**, no **PL 754/03**, no **PL 2.454/03** e no **PL 2.699/03** estão obedecidas as 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). A matéria insere-se com consistência no ordenamento jurídico vigente. A técnica legislativa não merece reparos.

No caso do **PL 5.499/01**, apesar de ser feita referência expressa ao usucapião, o projeto dispõe sobre esse instituto jurídico. A matéria insere-se na 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), bem assim da legitimidade da iniciativa concorrente (art. 61, *caput*, da CF). O conteúdo da proposição apresenta, todavia, conflito evidente com o disposto no art. 183 de nossa Carta Política, o qual define os requisitos do usucapião especial para fins de moradia e hoje encontra-se regulado pela Lei nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade). O projeto de lei apresenta, assim, problemas de inconstitucionalidade e injuridicidade. A técnica legislativa não apresenta problemas relevantes.

O **PL 6.180/02**, o **PL 3.403/04**, o **PL 5.760/05**, o **PL 6.020/05** e o **PL 7.363/02** contêm propostas que, embora apresentem conexões com o tema parcelamento do solo para fins urbanos, dele se distanciam um pouco ao definir regras para a aplicação dos instrumentos previstos pelo § 4º do art. 182 de nossa Magna Carta, atualmente disciplinadas com detalhes pelo Estatuto da Cidade. A matéria tratada, contudo, também está abrangida pelo campo do direito urbanístico e, portanto, pela 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 a juridicidade ou técnica legislativa.

O **PL 6.220/02** traz proposta relacionada diretamente ao tema parcelamento do solo para fins urbanos, qual seja, o prazo para aprovação dos projetos pelos Municípios. Estão obedecidas as 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). Pode-se entender que a proposição apresenta algum nível de conflito com a autonomia municipal assegurada pelo art. 18 de nossa Carta Política, mas esse problema pode ser sanado por meio de ajustes em sua redação. A técnica legislativa não merece reparos.

O **PL 550/03**, por sua vez, apresenta conflitos com as normas constitucionais. Não obstante tratar do tema do parcelamento do solo para fins urbanos, inserido no campo da competência legislativa concorrente, traz conteúdo que fere os limites de uma norma geral e, portanto, a autonomia dos entes da Federação assegurada pelo art. 18 de nossa Magna Carta. Uma norma geral de direito urbanístico não pode estabelecer regra válida apenas para o território do Distrito Federal. Além disso, a vedação de o setor privado promover empreendimentos de parcelamento urbano no Distrito Federal colide

com o princípio da livre iniciativa das atividades econômicas propugnado pelo art. 170, *caput*, da Constituição Federal. Dessa forma, o projeto de lei tem problemas sérios, insanáveis, de inconstitucionalidade e injuridicidade, embora a técnica legislativa não apresente problemas relevantes.

Por fim, no **PL 1.001/03** encontram-se também problemas insanáveis de inconstitucionalidade e injuridicidade. Ao prever 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, a proposição cria 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 proposta choca-se diretamente com o art. 175 da Constituição Federal, o qual determina a responsabilidade do poder público pela prestação dos serviços públicos. A técnica legislativa não merece reparos.

### ***Do mérito***

O Brasil experimentou, ao longo do século XX, um processo de urbanização intenso e de caráter concentrador, que levou para as áreas urbanas, especialmente aquelas de maior porte, um grande contingente populacional. Essa urbanização foi acompanhada da incapacidade de o Poder Público oferecer à população, em particular a de baixa renda, acesso à moradia digna, dotada de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos, bem como de assegurar a legalidade das ocupações nas áreas urbanas.

Pode-se considerar que a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conhecida como Lei do Parcelamento do Solo Urbano, constituiu uma tentativa importante de enfrentamento desse quadro, procurando estabelecer normas básicas para a estruturação dos tecidos urbanos, bem como garantir equilíbrio nas relações contratuais entre empreendedores e adquirentes de lotes. Não obstante a relevância desse diploma legal, deve ser dito que as normas por ele trazidas não foram capazes de estancar as irregularidades associadas ao parcelamento do solo para fins urbanos no País.

Hoje, as situações de irregularidade fundiária estão presentes em praticamente todas as cidades brasileiras, num índice muito acima do aceitável. Estudos indicam que mais de 50% dos imóveis urbanos seriam irregulares, o que totalizaria cerca de 12 milhões de imóveis fora da economia formal, visto que não podem ser dados em garantia para obtenção de financiamentos. Tal cenário deixa patente que a Lei nº 6.766, de 1979, carece de uma série de aperfeiçoamentos em seu conteúdo. Embora tenha sido objeto de uma alteração em 1999, por meio da Lei nº 9.785, esse diploma legal ainda apresenta problemas importantes, que merecem a atenção do legislador.

Entre esses problemas, destacam-se:

- lacuna quanto à disciplina dos condomínios urbanísticos, também conhecidos popularmente como condomínios horizontais ou fechados, hoje

regulados em nível federal, de forma inconsistente, por um único dispositivo da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a qual se ocupa basicamente dos condomínios em edificações;

- indefinição quanto à infra-estrutura a ser exigida dos empreendedores e aquela a cargo do Poder Público em cada empreendimento;
- ausência de regras específicas para a regularização fundiária de assentamentos informais e parcelamentos irregulares, particularmente aqueles ocupados pela população de baixa renda;
- incompatibilidade de algumas normas relativas ao parcelamento do solo urbano com a legislação ambiental federal;
- desatualização diante de alguns dos instrumentos previstos pela Lei nº 10.257, de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, bem como em relação ao novo Código Civil Brasileiro.

Como apontamos em nosso parecer anterior, aprovado pela CDU, existe a necessidade de construção de um texto amplo, que abarque todos os aspectos envolvidos no parcelamento do solo urbano. Além das regras que regulam os loteamentos e desmembramentos, também devem-se contemplar as normas acerca dos condomínios urbanísticos e da regularização fundiária. Deve-se tratar, ainda, de temas como contratos, registro do parcelamento e da regularização fundiária e disposições penais, em razão de suas repercussões no campo do desenvolvimento urbano.

O substitutivo que apresentamos na CDU (e que logrou aprovação naquele Órgão Técnico) procurou abranger todos esses aspectos, merecendo destaque os seguintes pontos:

- o tratamento dos condomínios urbanísticos como uma modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos;
- a explicitação das responsabilidades do empreendedor e do Poder Público em termos de implantação e manutenção de infra-estrutura e equipamentos comunitários nos parcelamentos;
- a simplificação do processo de aprovação do projeto, por meio da previsão de uma licença integrada, que substitua as licenças urbanística e ambiental;
- o estabelecimento de normas específicas para a regularização fundiária, com a criação de novos instrumentos, como a demarcação urbanística e a legitimação de posse;
- a compatibilização com a legislação ambiental, em especial no que refere às normas sobre as áreas de preservação permanente (APP) em áreas urbanas;
- a ampliação e ajuste dos tipos penais já em vigor sobre o tema, consolidando a ordem urbanística como bem jurídico penalmente tutelado.

Desses pontos, queremos comentar, em especial, apenas dois: os condomínios urbanísticos e a regularização fundiária.

Quanto aos condomínios urbanísticos, entende-se que a lei deve deixar claro sua pertinência ao gênero parcelamento do solo urbano. Não há razão para que eles não sejam sujeitos ao mesmo tipo de requisitos urbanísticos e ambientais aplicáveis aos loteamentos. A ausência de normas específicas permite que empreendimentos sejam implantados sem parâmetros adequados, pondo em risco a própria qualidade de vida nas cidades. Por outro lado, há empreendimentos executados na forma de loteamento, segundo os parâmetros urbanísticos definidos pela Lei nº 6.766, que tiveram seus perímetros fechados, o que representa uma inaceitável apropriação privada de espaços públicos.

Não há dúvida que o condomínio urbanístico configura o instituto jurídico apropriado para formalizar os parcelamentos do solo para fins urbanos com perímetro fechado ou controle de acesso. Nos condomínios, não ocorre a promiscuidade entre o público e o privado que marca os chamados loteamentos fechados. No entanto, diante do grande número de empreendimentos constituídos na forma de loteamento fechado, faz-se inevitável a previsão de um período de transição, em que eles serão ainda admitidos, com algumas condições especiais.

No caso da regularização fundiária, a preocupação é criar um conjunto de regras diferenciadas quanto aos requisitos urbanísticos e ambientais, bem como quanto aos procedimentos registrais. Tal preocupação vem ao encontro da necessidade de simplificar as exigências atuais e facilitar o equacionamento dos inúmeros problemas de ordem fundiária, urbanística e ambiental relacionados às ocupações irregulares, que afligem nossos centros urbanos.

Na busca de desburocratizar e desonerar a regularização fundiária, procurou-se priorizar a via administrativa para a resolução dos impasses associados a essa questão, reservando-se a via judicial para os casos de real conflito. Foram criados dois novos instrumentos jurídicos para esse fim: a demarcação urbanística e a legitimação de posse. Com a demarcação urbanística, o Poder Público poderá delimitar as áreas já ocupadas de forma irregular pela população de baixa renda e desenvolver um plano de regularização mais célere. Por seu turno, a legitimação de posse, gerada a partir da demarcação urbanística, visa a facilitar a aquisição de domínio pelos ocupantes, seja pela via administrativa, seja acelerando as ações de usucapião.

Além dos pontos elencados acima, a proposta procura fazer ajustes em outras normas legais relacionadas ao tema, para permitir a correta e ágil implementação dos novos parcelamentos do solo para fins urbanos e da regularização fundiária sustentável. Entre esses ajustes, propõe-se aprimorar as regras que regulam o registro de imóveis, o qual precisa ser fortalecido e tornar-se efetivo repositório das informações relativas aos bens de raiz. Devem

estar concentrados no registro de imóveis todas os fatos e circunstâncias relevantes referentes a esses bens.

Não obstante nosso esforço para obter um texto de consenso na CDU, algumas áreas de atrito ainda podiam ser identificadas no texto. Por essa razão, quando do envio da matéria à CCJC, o então relator, Deputado José Eduardo Cardozo, realizou inúmeras reuniões técnicas com os representantes dos vários setores interessados na questão, buscando equacionar os temas polêmicos e aperfeiçoar o texto, processo que foi interrompido com a criação desta Comissão Especial. Para que não se perdesse o conteúdo do esforço de negociação coordenado pelo Deputado Cardozo, um grupo de parlamentares optou por apresentar a última versão negociada na CCJC na forma de uma emenda substitutiva global, que tomou o número 69/06.

Considerando que essa emenda representa, sem dúvida alguma, uma evolução ao texto anteriormente aprovado pela CDU, decidimos acatá-la, com alguns ajustes ainda necessários. Assim, estamos apresentando um substitutivo que, com base na Emenda nº 69/06, incorpora aperfeiçoamentos trazidos por outras emendas oferecidas nesta Comissão Especial, bem como por sugestões encaminhadas pelos vários segmentos envolvidos na discussão do tema.

Deve-se registrar que, no texto desse substitutivo, estão contempladas as preocupações da maior parte das proposições legislativas aqui analisadas. É o caso do próprio projeto de lei principal, **PL 3.057/00**, que se preocupa com a regularização fundiária de parcelamentos irregulares ocupados pela baixa renda, pretendendo simplificar o registro dos mesmos. O **PL 5.894/01**, apensado, intenta disciplinar a regularização dos loteamentos fechados, forma de empreendimento bastante comum nos dias atuais, embora questionável sob os aspectos técnico e jurídico. Propomos, quanto a este tema, a adoção da figura do condomínio urbanístico, combinada com regras para um período de transição em que ainda se admitirá loteamentos com perímetro fechado ou controle de acesso. Nesse caminho, o **PL 2.454/03** pretende estabelecer normas mínimas para a implantação dos condomínios urbanísticos, preocupação das mais relevantes.

A intenção de fixar corretamente os prazos para o agente público no licenciamento urbanístico é outro aspecto importante, trazido pelo **PL 6.220/02**. O **PL 754/03**, por seu turno, procura corrigir deficiência da norma em vigor, que prevê um nível menor de exigência para a infra-estrutura básica dos parcelamentos populares. Finalmente, o **PL 2.699/03** prevê a destinação de um percentual mínimo da área do parcelamento para áreas verdes, o que não se justifica como regra geral, tendo em vista a grande variedade possível de empreendimentos. Entendemos que o mais correto é a previsão de um percentual mínimo para espaços públicos, os quais incluem áreas verdes.

Uma última palavra deve ser dita em relação às proposições apensadas cujo conteúdo não foi incorporado ao substitutivo.



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 550/03**, por sua vez, 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. Entendemos que a medida representa uma discriminação injustificada contra o empreendedor privado, uma vez que a disciplina do uso e da ocupação do solo urbano faz-se mediante uma ação responsável do Poder Público no uso de suas atribuições de fiscalização. 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. Por fim, 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.

Diante do exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa 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 e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 5.499/01**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 5.894/01**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 6.180/02**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 6.220/02**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 7.363/02**;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 550/03**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 754/03**, na forma do substitutivo;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 1.001/03**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 2.454/03**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 2.699/03**, na forma do substitutivo;

- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 3.403/04**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 5.760/05**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 6.020/05**.

Quanto às emendas apresentadas nesta Comissão Especial, nosso voto está expresso no quadro anexo a este parecer.

É o nosso voto.

Sala da Comissão, em            de            de 2006.

Deputado **BARBOSA NETO**  
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, <b>injuridicidade</b> , boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	Trata-se de matéria fora do contexto do projeto. Além disso, no mérito, a emenda estimula o protesto, sem uma tentativa prévia de negociação com o devedor.
02/06-CE	Max Rosenmann	Retirada pelo Autor		
03/06-CE	Max Rosenmann	Prevê que o encaminhamento a protesto dos débitos condominiais deve ser feito sob responsabilidade do	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica	Trata-se de questão relativa à administração dos condomínios, que aperfeiçoa a sistemática

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		síndico ou da administradora do condomínio, mediante aprovação em assembléia geral dos condôminos.	legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	de cobrança das cotas condominiais.
04 a 09/06-CE	Alex Canziani	Retiradas pelo Autor		
10/06-CE	Jamil Murad	Altera o art. 145 do substitutivo adotado pela CDU		O substitutivo da CDU 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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A Emenda 69/06 (substitutiva global) traz, sobre esse mesmo tema, regras que foram objeto de discussão na CCJC, as quais entendemos mais apropriadas.
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 e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso somente será admitida na forma de condomínio urbanístico, ressalvado o período de transição previsto.
13/06-CE	Eduardo Sciarra	Altera 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.	Pela constitucionalidade, <b>injuridicidade</b> , boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A emenda trata de matéria estranha aos objetivos da futura lei do parcelamento do solo para fins urbanos. Quanto ao mérito, as medidas propostas devem ser estudadas não pontualmente, mas sim no âmbito de uma reformulação ampla do Sistema Financeiro da Habitação, que trate de todos os problemas

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
				que hoje afetam as operações.
14/06-CE	Zezéu Ribeiro	Estabelece 75.000 m <sup>2</sup> como a dimensão máxima admissível para os condomínios urbanísticos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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 m <sup>2</sup> , lotes superiores a 800 m <sup>2</sup> 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, <b>injuridicidade</b> , boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A lei municipal já tem tal prerrogativa, com base no art. 30, incisos I e VIII, da CF. No mérito, a proposta pretende impor um modelo único de contrapartida, quando o correto seria analisar caso a caso as necessidades de cada cidade.
16/06-CE	João Alfredo e outros	Visa incluir a pavimentação e a iluminação pública entre os equipamentos componentes da infraestrutura básica.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A proposta aumenta o custo do lote urbanizado, dificultando o acesso para a população de baixa renda. Ademais, a CF prevê a possibilidade de os Municípios instituírem contribuição para o custeio dos serviços de iluminação pública.
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 e, no mérito, pela <b>aprovação</b> 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	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela	A preocupação é pertinente, mas a proposta carece de ajuste de redação. Note-se que a regularização tem alguns efeitos no caso das

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		administrativas, civis ou penais.	<b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	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 e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	A proposta é consistente, mas a condição prevista deve ser inserida no <i>caput</i> .
20/06-CE	João Alfredo e outros	Prevê gratuidade para o primeiro registro de lote objeto de regularização fundiária de interesse social.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A fórmula a ser adotada deve levar em conta a capacidade dos serviços públicos de registro para arcar com o ônus da gratuidade. Faz-se necessária uma sistemática mais complexa de redução de valores registrais.
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 e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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 não poderão integrar lotes ou unidades autônomas.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	As APPs constituem um tipo de limitação administrativa aplicável a áreas públicas ou privadas, em áreas urbanas ou rurais. A exigência de que elas não integrem lotes ou unidades autônomas, muitas vezes, 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

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
				manutenção.
23/06-CE	Gustavo Fruet	Veda a cláusula de arrependimento, pelo empreendedor, nos contratos preliminares.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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	Veda o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas que integrem espaços territoriais especialmente protegidos incompatíveis com esse tipo de empreendimento.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	O conceito de espaço territorial especialmente protegido é amplo e não tem definição legal, podendo gerar demandas judiciais. Faz-se mais recomendável a referência a unidades de conservação da natureza. No mais, repete parte do texto da Emenda 69/06.
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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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 m <sup>2</sup> .	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	O parâmetro de 1.000.000 m <sup>2</sup> , atualmente em vigor, parece mais sensato, face a outros casos de exigência de EIA por decisão da autoridade licenciadora.
27/06-CE	Gustavo Fruet	Propõe definições de lote, unidade autônoma, loteamento, condomínio urbanístico, infra-estrutura básica e complementar, e gestão plena.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	Embora as definições mencionadas sejam necessárias para a aplicação da lei, as redações propostas apresentam problemas técnicos. Repete parte do texto da Emenda 69/06.

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	A proposta foi acatada, com exceção do requisito da 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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> 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 e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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, 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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A Emenda 69/06 (substitutiva global) traz, sobre esse mesmo tema, regras que foram objeto de discussão na CCJC, as quais entendemos mais apropriadas.
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	Pela constitucionalidade, <b>injuridicidade</b> , boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A proposta pretende trazer para a lei matéria típica de interpretação doutrinária. Além disso, cria atribuições para o Oficial do Registro de Imóveis estranhas à sua função.



<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		presunção de não-abusividade.		
33/06-CE	Celso Russomanno	Veda a cláusula de arrependimento, pelo empreendedor, nos contratos preliminares.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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 responsabilização administrativa e civil.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A proposta cria responsabilidades severas para servidores que podem não ter qualquer relação com a atividade de controle dos parcelamentos.
35/06-CE	Celso Russomanno	Prevê o acompanhamento da intervenção pela autoridade licenciadora, pela comissão de representantes e pelo Ministério Público.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> 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 e, no mérito, pela <b>aprovação</b> 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 e, no mérito, pela <b>aprovação</b> 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.

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
38/06-CE	Sarney Filho	Altera a Lei 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente), prevendo regras para o licenciamento ambiental pelo órgão municipal competente. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A nova lei deve tratar apenas do licenciamento urbanístico e ambiental dos parcelamentos do solo urbano.
39/06-CE	Sarney 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 e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	Os requisitos urbanísticos e ambientais são aplicáveis, mas devem-se flexibilizar alguns pontos, sob pena de as regularizações serem inviabilizadas. As sanções administrativas e penais são plenamente aplicáveis, independente do dispositivo proposto.
40/06-CE	Sarney Filho	Dispõe sobre o conteúdo do plano de regularização fundiária de interesse social.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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	Sarney Filho	Oferece redação para o art. 1º, alterando a denominação da lei e propondo que seja feita referência a normas (e não a disposições legais).	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	A denominação que vem sendo adotada, Lei da Responsabilidade Territorial Urbana, parece já estar consagrada. Quanto ao ajuste terminológico, a proposta pode ser acatada.
42/06-CE	Sarney Filho	Veda a inclusão de APPs em lote ou unidade autônoma.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	As APPs constituem um tipo de limitação administrativa aplicável a áreas públicas ou privadas, em áreas urbanas ou rurais. A exigência de que elas não integrem lotes ou unidades autônomas, muitas vezes, será impraticável do ponto de vista do desenho

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
				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	Propõe uma definição para licença urbanístico-ambiental integrada, trazendo ajuste terminológico e previsão de exigência de compensações ambiental e urbanística.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	No que se refere às compensações, a emenda merece ser acatada.
44/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre as responsabilidades do empreendedor nos parcelamentos do solo para fins urbanos. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> 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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A Emenda 69/06 (substitutiva global) traz, sobre esse mesmo tema, regras que foram objeto de discussão na CCJC, as quais entendemos mais apropriadas.
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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> 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	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica	O parâmetro de 1.000.000 m <sup>2</sup> , atualmente em vigor, para balizar a necessidade de licença

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		empreendimentos maiores ou iguais a 500.000 m <sup>2</sup> , bem como prevê a necessidade de anuência prévia do órgão ambiental federal em certas situações. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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 e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	Faz-se necessário um período de transição em que se admita, concomitantemente ao condomínio urbanístico, a implantação de loteamentos fechados.
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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A redação proposta não atinge o objetivo explicitado na justificação da emenda.
50/06-CE	Nelson Trad	Pretende obrigar a que as regularizações fundiárias de interesse específico respeitem os mesmos requisitos urbanísticos e ambientais exigidos para novos parcelamentos, ressalvada apenas a possibilidade de redução do tamanho mínimo do lote.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	As faixas de APP para novos parcelamentos devem ser reguladas pela legislação ambiental. As flexibilizações em relação a limites só se justificam para a regularização fundiária.
52/06-CE	Dimas Ramalho	Altera dispositivo da Lei 6.015/73, para dispor sobre	Pela constitucionalidade,	O conteúdo proposto em relação a registros

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		o registro de imóveis. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	públicos é consistente com as negociações realizadas.
53/06-CE	Walter Feldman	Procura explicitar que a administração pública, quando responsável pela regularização, não responde pelas irregularidades que deram ensejo à intervenção do Poder Público.	Pela constitucionalidade, <b>injuridicidade</b> , boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A redação proposta não atinge o objetivo explicitado na justificação da emenda. Como regra, a aplicação das sanções administrativas, civis e penais é imputável apenas ao infrator. A Administração Pública responde nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição Federal.
54/06-CE	Walter Feldman	Prevê que a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente poderá ser concomitante ou superveniente à intervenção urbanística.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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 e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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. Repete parte do texto da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	As faixas de APP para novos parcelamentos devem ser reguladas pela legislação ambiental. As flexibilizações em relação a limites só se justificam para a regularização fundiária.
57/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre a utilização de APPs como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos. Entre outros pontos, prevê o limite máximo de 20% de impermeabilização do solo e	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	O limite previsto para a impermeabilização do solo pode descaracterizar a APP. No mais, repete parte do texto da Emenda 69/06.

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		15% de ajardinamento.		
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 e, no mérito, pela <b>aprovação</b> 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 <b>inconstitucionalidade</b> , <b>injuridicidade</b> , boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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 e, no mérito, pela <b>aprovação</b> 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, celebrados por pessoa jurídica de direito público ou vinculada ao Poder Público.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	A medida é bem-vinda, exceto no que se refere à dispensa de escritura pública para pessoa jurídica de direito privado vinculada ao Poder Público, que não pode ser equiparada à Administração Pública.
62/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre as diretrizes para a regularização fundiária sustentável, entre elas, a observância das determinações do plano diretor ou de lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo. Repete parte	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	Em relação à observância da legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo, deve-se dar ênfase, apenas, ao plano diretor, o instrumento básico da política de

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		do texto da Emenda 69/06.		desenvolvimento urbano.
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 e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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 <b>inconstitucionalidade</b> , <b>injuridicidade</b> , boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A prioridade pretendida pela emenda parece conflitar com os princípios da Administração Pública, expressos pelo art. 37, <i>caput</i> , da Constituição Federal. Se adotada a medida, poderá ser inviabilizado o atendimento ao cidadão comum.
65/06-CE	Walter Feldman	Regula parâmetros para a implantação de loteamentos para fins urbanos com perímetro fechado e controle de acesso.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso somente será admitida na forma de condomínio urbanístico, ressalvado o período de transição previsto.
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	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	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.

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		vagas aos representantes dos movimentos sociais.		
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 integrem programas habitacionais de iniciativa do Poder Público. Repete parte da Emenda 69/06.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	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.
68/06-CE	Walter Feldman	Insere a definição de loteamento com controle de acesso.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	A definição é desnecessária, uma vez que a implantação de parcelamentos com perímetro fechado e controle de acesso somente será admitida na forma de condomínio urbanístico, ressalvado o período de transição previsto.
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 <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	O texto traduz um esforço de negociação para obtenção de consenso que deve servir de base para a continuidade dos trabalhos.
70/06-CE	Alex Canziani	Revoga o § 15 do art. 213 da Lei 6.015/73, que estabelece não serem devidos custos ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	A revogação do dispositivo citado é necessária para que se mantenha a coerência entre a futura lei do parcelamento do solo urbano e a lei de registros públicos.
71/06-CE	Alex Canziani	Repete parte da Emenda 69/06, alterando a Lei 4.380/64 para permitir o financiamento de terreno	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica	A medida proposta facilita o acesso à moradia para a população que depende de



<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		urbanizado no âmbito de SFH, bem como dos custos de escrituração.	legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	financiamento no âmbito do SFH.
72/06-CE	Alex Canziani	Prevê a isenção de custas para a primeira averbação de construção residencial de até 70 m <sup>2</sup> 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, e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	Qualquer proposta de renúncia fiscal, para ser aprovada, implica a necessidade de previsão de receita para cobrir o ônus correspondente. Além disso, não faz sentido o registrador abater do imposto de renda o valor referente aos emolumentos, uma vez que a emenda não prevê isenção em relação a eles.
73/06-CE	Alex Canziani	Repete parte da Emenda 69/06, relativa ao registro dos contratos firmados no âmbito de empreendimentos de parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive os preliminares.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	A medida proposta reflete as negociações que vêm sendo conduzidas.
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, e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	Qualquer proposta de renúncia fiscal, para ser aprovada, implica a necessidade de previsão de receita para cobrir o ônus correspondente. Além disso, não faz sentido o registrador abater do imposto de renda o valor referente aos emolumentos, uma vez que a emenda não prevê isenção em relação a eles. No mérito, a matéria foi objeto de amplas discussões e consenso, reproduzido na Emenda 69/06.
75/06-CE	Alex Canziani	Repete o texto da Emenda 69/06, alterando a Lei 8.036/90, a fim de admitir o saque do FGTS para pagamento de terreno urbanizado e dos custos de	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela	A facilidade de utilização do FGTS para aquisição de terreno urbanizado facilita o

<b>Emenda nº</b>	<b>Autor</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Voto</b>	<b>Justificação</b>
		escrituração e registro.	<b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	acesso à moradia para os trabalhadores.
76/06-CE	Alex Canziani	Repete parte da Emenda 69/06, promovendo várias alterações em dispositivos da Lei 6.015/73.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>aprovação</b> na forma do substitutivo.	A medida proposta reflete as negociações que vêm sendo conduzidas.
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, <b>injuridicidade</b> , boa técnica legislativa e, no mérito, pela <b>rejeição</b> .	As relações entre os proprietários e associação civil dizem respeito à administração do empreendimento e, portanto, é matéria estranha ao objeto da lei. Além disso, o dispositivo traz uma regra de transição, não se justificando o detalhamento pretendido.

Sala da Comissão, em de de 2006.

Deputado **BARBOSA NETO**

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)

## **Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000**

(E aos apensos: PL 5.894/01, PL 6.220/02, PL 754/03, PL 2.454/03 e PL 2.699/03)

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

O Congresso Nacional decreta:

### **TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

I – função social da propriedade urbana e da cidade;

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

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

IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

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

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

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

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

IX – defesa do consumidor.

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

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

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

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

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

IV – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem

direitos reais legalmente constituídos, ou quando se tratar de zona especial de interesse social (ZEIS);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XVI – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) unidades;

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

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

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

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

XXI – infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

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

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

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

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

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

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

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos

os casos garantida na composição a participação da sociedade civil, bem como assegurado o princípio democrático de escolha dos representantes e o caráter deliberativo das decisões tomadas em matéria ambiental e urbanística;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

### **CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

#### **Seção 1 Das Disposições Preliminares**

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

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

§ 1º Será admissível a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma espécie de parcelamento ou de suas modalidades, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos os requisitos desta Lei.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

I – nas modalidades integradas à edificação;

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

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

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

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

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

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

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

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

§ 2º Os requisitos urbanísticos, ambientais e outras informações necessárias ao projeto de parcelamento, relacionados aos Poderes Públicos estadual e federal, deverão ser mantidos disponíveis e atualizados pelos órgãos estaduais e federais competentes.

## **Seção 2** **Dos Requisitos Urbanísticos**

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

I – os lotes ou unidades autônomas deverão ter área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), ressalvadas as modalidades integradas à edificação, que exigirão a área mínima de 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

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

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

IV – a infra-estrutura básica deverá ser implantada.

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

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

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

Art. 11. O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos, excluído o sistema viário, deverá ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do *caput* do art. 10 desta Lei.

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

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

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

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

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

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

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

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

II – as modalidades de parcelamento admissíveis;

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

IV – o sistema de áreas verdes.

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

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

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

III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

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

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

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

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

### **Seção 3 Dos Requisitos Ambientais**

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

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

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

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

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

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

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo não se aplicará às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado

de regeneração no bioma Mata Atlântica, para as quais devem ser observadas as exigências específicas para o parcelamento do solo e licenciamento ambiental previstas pela legislação.

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

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

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

§ 2º A Área de Preservação Permanente (APP) que integre lote ou unidade autônoma deverá ser averbada na matrícula respectiva no registro de imóveis como tal, não se admitindo qualquer tipo de intervenção, salvo as de baixo impacto ambiental, e poderá ser computada na área total do referido imóvel para aplicação do coeficiente de aproveitamento e para definição da área máxima de construção.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO II**

### **DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO**

Art. 21. Caberá ao empreendedor:

I – a demarcação:

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

b) das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos;

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

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

II – a implantação:

a) do sistema viário;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5º No caso previsto no § 4º deste artigo, deverá ser firmado contrato entre os condôminos e os concessionários ou permissionários para estabelecer as regras da manutenção, assegurado o desconto, nas taxas e tarifas cobradas pela prestação do serviço, dos valores relativos aos custos de manutenção.

§ 6º Será assegurado o acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da 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 Ficaré 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 incontestes os fatos imputados e exista a real possibilidade de que novos delitos possam vir a ser praticados pelo empreendedor com a obtenção do registro imobiliário requerido, o Ministério Público poderá pedir cautelarmente em juízo a sua sustação, até que seja julgado definitivamente o processo criminal.

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

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

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

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

I – o nome do empreendimento;

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

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

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

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

VI – o cronograma de execução das obras e serviços;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4º No caso de o alienante ser pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial para recolhimento das contribuições sociais previstas em lei, o registro da transmissão da propriedade independe 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. Ficarà 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 rescindir os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão que tenham por objeto o imóvel parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 77. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 12 deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel pelo lapso temporal em

que este ficou indisponível, contado a partir da emissão da licença final integrada ou da efetiva imissão na posse do imóvel, o que ocorrer por último, respeitado o limite máximo de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel previsto em contrato, e:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I – por decisão judicial;
- II – por requerimento das partes contratantes;
- III – nos casos de rescisão do contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO VII DA INTERVENÇÃO**

Art. 83. Sempre que o empreendedor estiver executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora o notificará para que, no

prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis, mediante edital publicado em jornal local de grande circulação, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 86. Determinada e averbada a intervenção, na forma do art. 85 desta Lei, os adquirentes serão notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao Registro de Imóveis.

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

§ 2º O Registro de Imóveis receberá as quantias encaminhadas pelo adquirente e as depositará em conta de poupança aberta junto a

estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, inciso I, do Código de Processo Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **TÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE ÁREAS URBANAS.**

#### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

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

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

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

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

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

III – observância das determinações do plano diretor;

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

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

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

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

VIII – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

IX – preferência de titulação para a mulher.

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

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

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

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

IV – os mecanismos de controle social a serem adotados;

V – as formas de compensação a serem eventualmente exigidas.

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

## **CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO**

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

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

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

III – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4º Nos Municípios com gestão plena, a ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida, nos termos da legislação ambiental, poderá ser regularizada quadra a quadra.

§ 5º Para os efeitos do disposto no § 4º deste artigo, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infra-estrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes, indiquem grave dano social,

reconhecido pelo Poder Público municipal, no caso de eventual reversão da situação possessória já consolidada pelo tempo.

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

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

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

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

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

### **CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

#### **Seção 1**

#### **Da Regularização Fundiária de Interesse Social**

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

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

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

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



I – o tamanho dos lotes ou das unidades autônomas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no plano.

§ 1º Os encargos previstos no *caput* deste artigo poderão ser compartilhados com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Regularizado o assentamento, aplicar-se-á, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II desta Lei.

§ 3º Não se aplicará o disposto no art. 23 desta Lei aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia ou concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção ficará a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.

Art. 104. Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamentos informais há mais de 5 (cinco) anos poderá ser desafetada pelo uso, mediante certificação do Poder Público municipal.

Art. 105. No âmbito de regularização fundiária de interesse social:

I – aplicar-se-á a concessão especial para fins de moradia aos terrenos de marinha, sem prejuízo das demais hipóteses de utilização do instrumento;

II – a União e os Estados, suas autarquias e fundações, poderão delegar aos Municípios, por convênio, atribuição para outorga de concessão de uso especial para fins de moradia ou de concessão de direito real de uso em áreas de sua titularidade.

## **Seção 2**

### **Da Regularização Fundiária de Interesse Específico**

Art. 106. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o art. 7º desta Lei e os requisitos previstos no Capítulo I do Título II, ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual estabelecido no art. 11 desta Lei e da área definida no inciso I do art. 10 desta Lei.

Parágrafo único. Aplica-se às regularizações de que trata o *caput* deste artigo o disposto no art. 25 desta Lei.

Art. 107. A autoridade licenciadora deverá definir na licença integrada da regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

- I – do sistema viário;
- II – da infra-estrutura básica;
- III – dos equipamentos comunitários definidos no plano de regularização fundiária.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, os encargos previstos no *caput* deste artigo poderão ser compartilhados com os beneficiários, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

- I – os investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores;
- II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Público deverá exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

§ 3º Regularizado o assentamento, aplicar-se-á, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II desta Lei.

#### **CAPÍTULO IV DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

Art. 108. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes, poderá lavrar auto de demarcação urbanística.

Parágrafo único. O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com:

- I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e proprietário, quando houver;
- II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do Registro de Imóveis, quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;
- III – cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

IV – declaração dos ocupantes de não serem possuidores ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

V – certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo Registro de Imóveis da sua situação e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes.

Art. 109. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis, o Oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

Art. 110. Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis deverá proceder à notificação pessoal do proprietário da área e a editalícia dos confrontantes, ocupantes e eventuais interessados para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 1º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, deverá ser procedida a notificação editalícia do proprietário.

§ 2º Os editais deverão ser publicados, no período de 60 (sessenta) dias, 1 (uma) vez pela imprensa oficial e 2 (duas) vezes em um dos jornais de maior circulação local, constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação, bem como um desenho simplificado e a descrição da área demarcada.

§ 3º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deverá ser registrada na matrícula da área a ser regularizada, indicando a origem nas matrículas ou transcrições anteriores, quando houver.

§ 4º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deverá ser aberta com base na planta e no memorial que instruem o auto de demarcação urbanística.

§ 5º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deverá dar ciência dela ao Poder Público, que terá o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

§ 6º Não havendo acordo entre impugnante e Poder Público, o procedimento deverá ser encaminhado ao juiz corregedor, para decisão em 30 (trinta) dias.

§ 7º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos deverão ser restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§ 8º Julgada improcedente a impugnação, os autos deverão ser encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma dos §§ 3º e 4º deste artigo.

Art. 111. A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do art. 98 desta Lei, a ser licenciado na forma do art. 99 desta Lei, e submetê-lo a registro, na forma do Capítulo V deste Título.

Art. 112. A legitimação de posse expedida pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária de interesse social, desde que registrada, constituirá direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia, podendo ser dada em garantia real e ser objeto de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*.

§ 1º A expedição do título de legitimação de posse somente poderá ocorrer a partir da aplicação da demarcação urbanística.

§ 2º A legitimação de posse não poderá ser procedida em favor daquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural, nem ser outorgada por mais de uma vez ao mesmo beneficiário.

§ 3º A legitimação de posse somente poderá ser registrada em matrícula de lote ou unidade autônoma.

Art. 113. Pelo registro do título de legitimação de posse, o seu detentor constituirá prova antecipada para ação de usucapião.

Parágrafo único. Decorridos 5 (cinco) anos do registro do título de legitimação de posse, formalizar-se-á a conversão do direito real de posse em propriedade, por simples requerimento do proprietário neste sentido, apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis e instruído com certidões do Distribuidor Cível Estadual e Federal, da qual não constem ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do bem.

## **CAPÍTULO V**

### **DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 114. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas reger-se-á pelo disposto neste Capítulo, aplicando-se, de maneira suplementar, as disposições constantes do Capítulo V do Título II desta Lei e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. No caso da regularização fundiária de interesse específico, o registro deverá ser efetivado nos termos do Capítulo V do Título II desta Lei e, de maneira suplementar, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 115. O registro da regularização fundiária de interesse social deverá importar:

I – na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver;

II – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do plano de regularização fundiária.

Parágrafo único. Não se aplicará o disposto no inciso II do *caput* deste artigo à regularização fundiária realizada mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia ou concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial.

Art. 116. O responsável pela regularização fundiária deverá requerer seu registro, apresentando os documentos elencados nos incisos I e IV do *caput* do art. 34 desta Lei, bem como os seguintes:

I – os desenhos e documentos exigidos por lei municipal, na forma do § 3º do art. 98 desta Lei;

II – licença integrada da regularização fundiária, observado o disposto no parágrafo único do art. 99 desta Lei;

III – cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou das unidades autônomas, se for o caso;

IV – instrumento de instituição e convenção de condomínio urbanístico, se for o caso;

V – regimento interno da comissão de representantes;

VI – instrumento de garantia de execução das obras e serviços a cargo do empreendedor, exigido e aceito pela autoridade licenciadora, no caso de regularização fundiária promovida pelas pessoas físicas ou jurídicas do setor privado;

VII – no caso das pessoas físicas ou jurídicas relacionadas nos incisos I a III do art. 97 desta Lei, certidão atualizada dos atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. No caso de regularização fundiária sustentável que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial, exigir-se-ão apenas desenhos e memorial descritivo que identifiquem as parcelas a serem regularizadas e as áreas destinadas a uso público, quando houver, não se aplicando os incisos I a VII do *caput* deste artigo.

Art. 117. As matrículas das áreas destinadas a uso público serão abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver, restrições.

Art. 118. Os registros da regularização fundiária, do auto de demarcação urbanística e da legitimação de posse, bem como a lavratura de escritura pública e o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social serão realizados independentemente do recolhimento de custas, ficando o pagamento dos emolumentos a cargo do responsável pela regularização fundiária.

§ 1º Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro direito real constituído ou da legitimação de posse e os de lavratura de escritura pública referidos no *caput* deste artigo serão reduzidos em, no mínimo, 20% (vinte por cento) e poderão ser repassados ao beneficiário da regularização fundiária, observada sua capacidade econômica.

§ 2º Buscando equacionar a gratuidade do valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no *caput* deste artigo ou negociar a sua forma de pagamento, o responsável pela regularização fundiária poderá celebrar convênio ou termo de parceria com as pessoas físicas ou jurídicas de participação obrigatória ou facultativa no processo de regularização fundiária.

§ 3º Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o § 1º deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

Art. 119. A averbação das construções residenciais em assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 1º Para a averbação das construções preexistentes, bastará estarem mencionadas no plano de regularização fundiária ou no título de outorga de direito.

§ 2º A primeira averbação de construção residencial de até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área edificada será feita independentemente do pagamento de custas e emolumentos.

## **TÍTULO IV DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS**

### **CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS E CIVIS**

Art. 120. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou de outras normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perdimento do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem:

I – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar imóvel em área rural, por qualquer

instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, em desacordo com a legislação federal que define a área mínima do módulo rural ou em violação das normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais;

II – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento para fins urbanos devidamente registrado no Registro de Imóveis competente.

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

I – se o parcelamento localizar-se, total ou parcialmente, em área pública ou em espaço territorial especialmente protegido nos termos das normas ambientais federais, estaduais ou municipais;

II – se efetivados:

a) com inexistência das qualificações exigidas por esta Lei para atuação como empreendedor;

b) com omissão fraudulenta, falsa ou enganosa de circunstância relativa ao parcelamento, se o fato não constituir crime mais grave:

Pena – reclusão, de 3 (três) a 8 (anos) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perdimento do imóvel ilegalmente parcelado, ressalvados os direitos de terceiros de boa-fé.

Art. 121. Registrar parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Parágrafo único. No caso de Oficial do Registro de Imóveis, além da pena prevista no *caput* deste artigo, considerar-se-á a conduta infração disciplinar, aplicando-se o disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, e improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992.

Art. 122. Expedir:

I – licença integrada sem a observância das disposições desta Lei ou em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais;

II – título de legitimação de posse a quem saiba não preencher os requisitos exigidos em lei:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.



§ 1º Comete também o crime previsto no inciso II do *caput* deste artigo aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento ou enganoso, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse.

§ 2º Sendo o infrator funcionário público, considerar-se-á a conduta infração disciplinar e improbidade administrativa, nos termos Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992.

Art. 123. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística e ambiental integrada:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

Art. 124. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto, anúncio ou comunicação ao público ou a interessado, informação total ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor sobre o parcelamento do solo:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa.

§ 1º No caso do corretor de imóveis, além da pena prevista no *caput* deste artigo, considerar-se-á a conduta violação de dever profissional, aplicando-se o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

§ 2º Quando a infração prevista no *caput* deste artigo for praticada por pessoa jurídica que atua na corretagem de imóveis, aplicar-se-á também o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Art. 125. As penas previstas neste Capítulo deverão ser aumentadas de um a dois terços, quando o parcelamento se der nos locais previstos no art. 7º desta Lei.

Art. 126. Sem prejuízo do disposto no art. 125 desta Lei, as penas previstas neste Capítulo deverão ser aumentadas:

I – de um terço, se a infração envolver de 100 (cem) a 200 (duzentos) lotes ou unidades autônomas;

II – de metade, se a infração envolver de 201 (duzentos e um) a 400 (quatrocentos) lotes ou unidades autônomas;

III – de dois terços, se a infração envolver mais de 401 (quatrocentos e um) lotes ou unidades autônomas.

Art. 127. O imóvel perdido na forma do art. 120, *caput* e §§ 1º e 2º, desta Lei, passará ao domínio do Município, que procederá à sua regularização fundiária, observadas as normas cabíveis desta Lei.

Parágrafo único. Não sendo possível a regularização fundiária, o Município deverá proceder à desconstituição do parcelamento, dando ao imóvel perdido em seu favor uma das seguintes destinações:

- I – implantação de equipamentos comunitários;
- II – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- III – criação de Unidades de Conservação ou de outras áreas de interesse ambiental;
- IV – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 128. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorrerá em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

- I – parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais e municipais;
- II – ocupações informais ou irregulares do solo urbano ou rural.

Parágrafo único. Incorrerá igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei.

Art. 129. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), não extinguirão, nem afetarão, a punibilidade penal, administrativa e civil.

Art. 130. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorrerão sem prejuízo de outras cabíveis, bem como da obrigação de reparar e indenizar, independentemente de existência de culpa, os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio histórico, paisagístico, turístico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, e a terceiros.

§ 1º No processo civil, qualquer que seja a natureza da decisão condenatória e sem prejuízo do dever de reparar e indenizar eventuais danos causados, o juiz imporá ao réu multa civil, em valor capaz de desestimular nova infração, proporcional ao dano causado.

§ 2º Além dos critérios de fixação da pena previstos pelo Código Penal, no estabelecimento das penas relativas aos crimes de que trata este Capítulo, o juiz deverá considerar:

- I – a dimensão da área afetada;
- II – a importância ambiental, cultural, turística, paisagística ou histórica da área afetada;
- III – o número de pessoas lesadas.

§ 3º Os crimes previstos nesta Lei aplicar-se-ão em concurso com aqueles previstos no Código Penal, na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, e outras leis especiais.

## **CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS**

Art. 131. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requererá licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Art. 132. Aplicar-se-ão ao Distrito Federal todas as competências, atribuições e prerrogativas previstas por esta Lei para os Municípios.

Art. 133. Aplicar-se-ão ao parcelamento compulsório previsto no inciso I do § 4º do art. 182 da Constituição Federal todas as normas previstas nesta Lei.

Art. 134. Os empreendimentos regulados por esta Lei poderão ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 135. Os condomínios civis cujos moradores forem proprietários de frações ideais do terreno, mas exercerem posses localizadas, poderão, por decisão de dois terços dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observado o disposto nesta Lei.

§ 1º Os clubes de campo que, de fato, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos, poderão ser regularizados na forma do *caput* deste artigo, com a extinção da associação proprietária do terreno e a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não poderão incorporar como áreas de uso comum dos condôminos os logradouros que já tiverem sido afetados pelo uso público.

Art. 136. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial para fins de moradia, o autor poderá optar pelo procedimento previsto no art. 942, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil).

Art. 137. A glebas regularmente parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que não possuam registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, mediante registro do parcelamento, desde que:

- I – a área possua a infra-estrutura básica prevista nesta Lei;
- II – todos os lotes originais do parcelamento tenham sido vendidos.

Parágrafo único. Para o registro, deverá ser apresentada certificação emitida pelo Poder Público municipal de que a gleba preenche as condições previstas no *caput* deste artigo e seus incisos, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias ao registro.

Art. 138. A União, o Estado, o Distrito Federal e o Município poderão desapropriar, por interesse social, áreas urbanas para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 139. Nas desapropriações, não serão considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objetos de parcelamento não licenciado ou não registrado.

Parágrafo único. No valor de indenização, serão descontados os custos em que o Poder Público incorrer para a regularização do parcelamento.

Art. 140. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou promover a demolição da construção desconforme, sem prejuízo das prerrogativas dos legitimados para a propositura da ação civil pública.

Art. 141. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 1º Os proprietários do imóvel objeto de parcelamento não qualificados como empreendedores também serão solidariamente responsáveis, ainda que não tenham anuído com a implantação do parcelamento.

§ 2º A autoridade judicial poderá decretar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens das pessoas referidas no *caput* e § 1º deste artigo, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 142. As frações ideais obtidas por meio da concessão de uso especial para fins de moradia, da concessão de direito real de uso e da usucapião coletivas poderão ser objeto de garantia real.

Art. 143. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei será sempre o da comarca da situação do imóvel, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 144. Após o prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses da entrada em vigor desta Lei, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada ou com controle de acesso somente será admitida na forma de condomínio urbanístico.

§ 1º Considerar-se-á válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma de loteamento fechado, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

§ 2º O loteamento implantado regularmente e que teve seu perímetro fechado posteriormente à implantação até a data da entrada em vigor desta Lei, com base em lei estadual ou municipal, poderá ser regularizado pelo Poder Público municipal.

§ 3º O fechamento de perímetro de loteamento realizado sem embasamento em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, poderá ser regularizado pelo Poder Público municipal, observado o disposto no *caput* deste artigo, bem como as condições previstas nesta Lei para a regularização fundiária de interesse específico e as demais exigências legais.

§ 4º Observadas as disposições desta Lei relativas aos loteamentos, com exceção da restrição ao fechamento do perímetro, durante o período de 54 (cinquenta e quatro) meses a contar da entrada em vigor desta Lei, admitir-se-á a aprovação pelo Poder Público municipal de novos parcelamentos para fins urbanos na forma de loteamento em área fechada e com controle de acesso, desde que lei estadual ou municipal existente autorize a implantação deste tipo de empreendimento.

§ 5º Nos casos previstos nos §§ 1º a 4º deste artigo:

I – a outorga de permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público deverá ser renovada no mínimo a cada 5 (cinco) anos;

II – o acesso ao perímetro fechado por não moradores poderá ser controlado, mas não impedido.

§ 6º No prazo de até 54 (cinquenta e quatro) meses, os Municípios deverão adaptar suas legislações, de forma a assegurar o cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

Art. 145. A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – inciso V do art. 4º:

“Art. 4º.....

V – .....  
 t) a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;  
 u) a legitimação de posse. (NR)”

II – inciso III do art. 12:

“Art. 12 .....  
 “III – como substituto processual, desde que com a autorização expressa dos representados:  
 a) a associação de moradores, regularmente constituída, com personalidade jurídica;  
 b) o Município ou ente público a ele vinculado com atuação na área de desenvolvimento urbano. (NR)”

III – art. 35:

“Art. 35. ....  
 § 3º O acréscimo e a redução de potencial construtivo derivados da transferência do direito de construir deverão ser, respectivamente, objeto de registro e averbação na matrícula dos respectivos imóveis. (NR)”

Art. 146. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 167:

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos os registros:  
 I – das aquisições e das transmissões de bens imóveis, dos direitos reais sobre esses, assim como dos direitos pessoais sobre imóveis registrados que, pela sua natureza, sejam oponíveis a terceiros;  
 II – dos contratos preliminares tendo por objeto direito registrado;  
 III – das alterações do regime jurídico da propriedade decorrentes do parcelamento do solo, da incorporação imobiliária, da instituição de condomínio, da divisão, da atribuição de fração ideal, do Registro Torrens, da instituição de bem de família, ou de outras hipóteses estipuladas em lei;  
 IV – das cláusulas padronizadas nos contratos de imóveis parcelados ou incorporados, bem como nos de financiamento imobiliário;  
 V – das convenções antenupciais e dos contratos de regime patrimonial na união estável;  
 VI – das convenções de condomínio;

*VII – dos contratos de penhor rural, industrial ou comercial e das cédulas de crédito, quando a lei o exigir;*

*VIII – das imissões de posse nas desapropriações, suas cessões ou promessas de cessão;*

*IX – das concessões e autorizações de uso de imóveis públicos ou privados;*

*X – das penhoras, arrestos, seqüestros, medidas judiciais acautelatórias e medidas administrativas previstas em lei;*

*XI – do tombamento, da decretação de utilidade ou necessidade pública ou interesse social e da desafetação do bem público;*

*XII – do acréscimo pela transferência do potencial construtivo e da outorga onerosa do direito de construir;*

*XIII – da regularização fundiária e da notificação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;*

*XIV – da reserva legal.*

*§ 1º Incluir-se-ão entre os direitos pessoais oponíveis a terceiros:*

*I – a posse, quando contratualmente transferida pelo titular do direito real;*

*II – a opção de compra nos contratos de locação e nos de arrendamento residencial ou mercantil;*

*III – a preferência na aquisição;*

*IV – a continuidade da vigência do contrato perante o adquirente.*

*§ 2º A alteração da titularidade de direitos registrados decorrente de fusão, incorporação, cisão total ou parcial de sociedades será efetuada por meio de averbação.*

*§ 3º A averbação da sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação diversa, implica na transmissão da garantia pactuada e de todos os direitos e obrigações correspondentes.*

*§ 4º Serão objeto de averbação os atos que, de qualquer modo, afetarem os créditos imobiliários objeto de garantias registradas, excetuados os casos de aumento de limite do crédito ou do mútuo, quando esses não forem decorrentes do aumento da dívida pela incorporação de correção monetária, juros de mora e outras penalidades constantes do contrato.*

*§ 5º As restrições legais, ambientais, administrativas e convencionais ao gozo dos direitos registrados ou à sua disponibilidade serão objeto de averbação.*

*§ 6º A notícia do ajuizamento de ações reais, ou pessoais reipersecutórias, ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, após a citação, quando levada ao Registro de Imóveis, será objeto de averbação, podendo os interessados requerer ao juiz da*

*causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má fé.*

*§ 7º A inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou respectivas autarquias será objeto de averbação, mediante requerimento da autoridade competente, quando verificada em procedimento administrativo próprio a inocorrência da hipótese prevista no parágrafo único do art. 185 do Código Tributário Nacional.*

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

*§ 9º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária.*

*§ 10. Para o registro do contrato de locação ou sublocação, bastará a assinatura de qualquer um dos proprietários ou usufrutuários como locador, ou um dos locatários na sublocação.*

*§ 11. O direito do devedor fiduciante, caracterizado pela posse direta e pelo aproveitamento econômico do imóvel, é um direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária.*

*§ 12. Aplicar-se-ão à propriedade residual do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras dos direitos reais de garantia.*

*§ 13. Será objeto de averbação a reaquisição do direito quando da resolução do contrato, bem como nos casos de condição resolutiva, retrovenda, reversão da doação, quitação do débito na alienação fiduciária e demais hipóteses previstas em lei.*

*§ 14. Os registros das medidas acautelatórias previstas no inciso X do caput deste artigo, bem como as averbações de indisponibilidade e aquelas previstas nos §§ 6º e 7º, perdem a eficácia após 60 (sessenta) meses a contar de sua inscrição, ressalvada a prorrogação por igual prazo determinada pela autoridade competente.*

*§ 15. Decorrido o prazo de que trata o § 14 deste artigo sem prorrogação, será averbado o cancelamento da inscrição a requerimento do interessado ou de ofício.*

*§ 16. O direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo serão objeto de averbação.*

*§ 17. As hipóteses de registro e averbação relacionadas neste artigo não excluirão outras decorrentes de situações previstas em lei.*



§ 18. Serão considerados atos sem conteúdo econômico exclusivamente os de indisponibilidade, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de vias ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, casamento, alteração de nome por alteração de estado civil, transporte de ônus ou direitos, da rescisão de contratos de venda e compra de imóveis no âmbito do parcelamento do solo para fins urbanos, bem como o ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias, condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, e a inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias. (NR)”

II – art. 168:

“Art. 168. A qualificação dos atos como de registro ou de averbação será feita de acordo com a sua natureza jurídica e de conformidade com o previsto nesta Lei, independentemente da denominação empregada nas leis civis. (NR)”

III – art. 172

“Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa, quer para constituição dos direitos, transmissão e extinção, quer para a sua disponibilidade, quer para sua validade em relação a terceiros, bem como de fatos aos quais se deva dar publicidade, nos termos desta lei.

§ 1º Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome ele se encontra registrado.

§ 2º Presume-se não pertencer o direito à pessoa se o registro estiver cancelado.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo refere-se ao direito que se encontra registrado, não abrangendo os elementos descritivos do imóvel.

§ 4º Enquanto não registrados o título de transmissão da propriedade ou os direitos a ela relativos, o alienante continua obrigado ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como das despesas condominiais e de outras obrigações propter rem, sendo obrigatória a sua citação nas ações de cobrança.

§ 5º Quando o contrato, nos termos do art. 104, inciso II, do Código Civil, tratar de objeto a ser determinado, o registro somente poderá ser efetuado após a sua determinação.

§ 6º Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 7º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 167 desta Lei, para os fins previstos nos arts. 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

§ 8º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que tenham como objeto direitos registrados, torna absoluta a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil

§ 9º Os imóveis alienados em empreendimentos imobiliários decorrentes de incorporação ou parcelamento do solo, registrados após a apresentação da documentação exigida em lei, não poderão ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia da alienação, ficando sub-rogados os seus efeitos ao preço ou ao eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou parcelador.

§ 10. Direitos decorrentes do regime matrimonial ou da união estável somente poderão ser opostos a terceiros após a sua averbação na matrícula do imóvel. (NR)”

IV – art. 215:

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência. (NR)”

V – art. 216:

“Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico. (NR)”

VI – art. 222:

“Art. 222. Os tabeliães e os juízes exigirão certidão atualizada do imóvel na prática de qualquer ato a ele referente e farão constar o número de sua matrícula ou transcrição nos títulos que emitirem. (NR)”

VII – art. 225:

“Art. 225. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao

número de sua matrícula e a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço ou, se rural, a localização e o nome da propriedade.

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

§ 2º Quando a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro será feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula. (NR)”

VIII – art. 226:

“Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula deverão constar do mandado judicial, salvo na hipótese do § 1º do art. 942 do Código de Processo Civil, quando a sentença declaratória será registrada na própria matrícula do imóvel usucapido.

Parágrafo único. No caso de usucapião de parte de um imóvel, o mesmo mandado contendo a descrição da parte usucapida deverá conter, se possível, a descrição do remanescente. (NR)”

IX – art. 228:

“Art. 228.

.....  
 § 1º Nas segregações, divisões, instituições de condomínio e parcelamentos do solo, será obrigatória a abertura da matrícula individualizada de cada imóvel antes de sua alienação ou oneração.

§ 2º Ocorrerá a segregação quando parte do imóvel for destacada, permanecendo o remanescente na mesma matrícula. (NR)”

X – art. 229:

“Art. 229. Se o imóvel se encontrar registrado em outra circunscrição, a matrícula será aberta na circunscrição competente com base nos elementos contidos na certidão atualizada daquele registro de imóveis, que ficará arquivada. (NR)”

XI – art. 239:

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis ou de direitos reais, as indisponibilidades, a inscrição na

*dívida ativa do titular do direito real e outras providências acautelatórias judiciais ou administrativas, ainda que decorrentes de ação trabalhista ou execução fiscal, serão registrados ou averbados, independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos.*

*§ 1º Os registros e averbações serão feitos em cumprimento de mandado ou determinação administrativa, ou de certidão do escrivão do feito, de que constem, além da identificação do imóvel e seu número de matrícula ou transcrição, os nomes do juiz ou da autoridade competente, do depositário, das partes, a natureza do processo e o valor do crédito, quando for o caso.*

*§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou falta de coincidência da titularidade do direito real com as partes do processo, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias;*

*§ 3º O prazo mencionado no § 2º deste artigo poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.*

*§ 4º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo registrador e, quando for o caso, após a intimação pelo juízo do titular do direito real que não figurava como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da construção.*

*§ 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 construção anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da praça ou do leilão.*

*§ 8º Os títulos judiciais poderão, a critério do registrador, ser substituídos por cópias extraídas dos autos.*

*§ 9º Para o registro da arrematação ou da adjudicação, serão averbados os cancelamentos das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores.” (NR)*

Art. 147. A Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 17:

*“Art. 17. ....*

*VIII – oferecer à penhora área urbana ocupada por terceiros, de forma coletiva, para fins de moradia. (NR)”*

II – art. 82:

*“Art. 82. ....*

*III - nas ações que envolvam litígios coletivos pela posse da terra rural ou urbana e nas demais causas em que há interesse público evidenciado pela natureza da lide ou qualidade da parte. (NR)”*

III – art. 690:

*“Art. 690. ....*

*§ 2º Os moradores de área urbana consolidada utilizada para fins de moradia, objeto de apreensão judicial, terão assegurado, quando não for o caso de usucapião, o direito de preferência sobre os licitantes e os credores para a arrematação da área, pelo preço da avaliação.*

*§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, o preço não incluirá o valor das acessões realizadas pelos moradores e o das obras de infra-estrutura eventualmente realizadas pelo Poder Público.*

*§ 4º O credor que arrematar os bens não estará obrigado a exhibir o preço, mas se o valor dos bens exceder o seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de desfazer-se a arrematação, caso em que os bens serão levados à praça ou ao leilão à custa do credor. (NR)”*

IV – art. 942:

*“Art. 942. ....*

*§ 1º Quando o imóvel estiver matriculado, será facultado ao autor pleitear a usucapião na forma em que se encontra nela descrito e, nesse caso:*

*I – na petição inicial, bastará a indicação da localização do imóvel, o número da matrícula e a circunscrição imobiliária, juntando-se certidão do registro de imóveis expedida a menos de 30 (trinta) dias;*

*II – serão citados somente aqueles que figurarem como proprietários ou titulares de direitos registrados na matrícula;*

*III – não serão apreciadas questões envolvendo demarcação de divisas, podendo o confrontante prejudicado, a qualquer tempo, se valer do procedimento próprio;*

*IV – a decisão não fará coisa julgada em face da União, Estado, Município, ou seus órgãos da administração descentralizada;*

*V – transitada em julgado a ação, o imóvel será registrado em nome do autor, assumindo este a responsabilidade por todos os tributos, despesas condominiais e outras obrigações propter rem incidentes sobre o bem.*

*§ 2º As ações de usucapião de unidades autônomas em condomínios edifícios ou urbanísticos submeter-se-ão às regras do § 1º deste artigo. (NR)”*

Art. 148. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

*I – art. 13-A:*

*“Art. 13-A. A petição inicial deverá conter descrição precisa do imóvel desapropriado com a indicação das coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, sob pena de indeferimento e, se a desapropriação for parcial, deverá ser descrito o remanescente do imóvel desapropriado, para fins de posterior averbação e abertura de matrícula no Registro de Imóveis.”*

*II – art. 15:*

*“Art. 15. ....  
§ 4º A imissão provisória na posse é um direito real sujeito a registro no Registro de Imóveis competente. (NR)”*

*III – art. 29:*

*“Art. 29. A aquisição da propriedade na desapropriação de imóvel ocorrerá:*

*I – se houver imissão provisória na posse, quando tornada irreversível a situação pela afetação do bem à finalidade a que se destinou a desapropriação, sendo o título hábil para registro o comprovante da ocorrência desse fato;*

*II – quando não houver imissão de posse, no registro da carta de sentença, a qual será extraída com o trânsito em julgado e após o pagamento da indenização ou expedição do ofício requisitório. (NR)”*

Art. 149. Exclusivamente no que se refere aos limites mínimos das Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo dos corpos de água, ficam convalidadas as licenças municipais ou estaduais outorgadas a parcelamentos do solo para fins urbanos, até a data de entrada em vigor desta Lei, com base na faixa de 15 (quinze) metros prevista no inciso II do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º A partir da data de entrada em vigor desta Lei, devem ser observadas nos parcelamentos do solo em áreas urbanas as faixas de Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo dos corpos de água previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro, e em seus regulamentos, admitindo-se redução dessas faixas nos casos em que esta Lei explicita essa possibilidade na regularização fundiária sustentável ou nos demais casos previstos nas normas ambientais.

§ 2º As faixas de Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas nos casos de regularização fundiária sustentável observarão os requisitos previstos por esta Lei, pelas normas ambientais específicas que regulam o tema e pela respectiva licença urbanística e ambiental.

Art. 150. Os arts. 4º e 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a vigorar com as seguintes alterações:

*“Art. 4º .....  
VI – parcelamento de glebas para produção de terrenos urbanizados. (NR)”*

*“Art. 9º Todas as aplicações do sistema terão por objeto, fundamentalmente, a aquisição de:*

*I – edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes;*

*II – terreno urbanizado destinado à construção de edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes.*

*§ 1º .....*

*§ 2º .....*

*§ 3º .....*

*§ 4º Os custos relativos à escrituração e ao registro do imóvel residencial de que trata o caput deste artigo poderão ser incluídos no financiamento. (NR)”*

Art. 151. O art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte alteração:

*“Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:*

*.....*

*VII – pagamento total ou parcial do preço da aquisição de terreno urbanizado ou de edificação para moradia própria, incluindo os custos relativos à escrituração e ao registro, observadas as seguintes condições:*

.....  
*XVII – pagamento dos encargos relativos à implantação de programas de regularização fundiária implementados pelo Poder Público, que lhe forem atribuídos na forma da legislação específica, respeitados os requisitos das alíneas “a” e “b” do inciso VII, deste artigo. (NR)”*

Art. 152. O Capítulo IV da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 10-A:

*“Art. 10-A. Tratando-se de condomínios edifícios ou urbanísticos, para a constituição do devedor em mora, a cota condominial inadimplida poderá ser encaminhada a protesto extrajudicial, mediante indicação, sob responsabilidade do síndico ou da administradora e com base em autorização da assembléia geral dos condôminos.*

*Parágrafo único. A indicação a protesto prevista no caput poderá ser efetuada por meio magnético ou de gravação eletrônica de dados, desde que se reproduzam fielmente todas as informações relativas ao débito e se faça referência à autorização da assembléia.”*

Art. 153. Observadas as disposições específicas desta Lei, aplicar-se-ão às relações jurídicas decorrentes dos parcelamentos do solo para fins urbanos as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 154. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 155. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 50, durante o prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei, deverão ser apresentados, pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:

I - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel pelo período de 5 (cinco) anos;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

II - certidões:



a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

§ 1º A existência de protestos ou de ações pessoais não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes.

§ 2º Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

Art. 156. Esta Lei entrará em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 157. Revogam-se:

I – a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II – a Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004;

III – o § 15 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2006.

Deputado **BARBOSA NETO**

Relator