

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

Projeto de Lei n.º 3.057, de 2000

(Apensos: PL 3.409/00, PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02)

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 **JOÃO SAMPAIO**

I - Relatório

A proposição em epígrafe pretende alterar a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências", pelo acréscimo de um § 2º ao art. 41 do referido diploma legal. De acordo com o dispositivo acrescido, em caso de regularização de loteamento suburbano de pequeno valor, que tenha sido implantado até 31 de dezembro de 1999, o registro far-se-á com a apresentação dos documentos previstos pelo art. 18 da mesma norma legal, dispensando-se a aprovação por órgãos da esfera metropolitana. Segundo o Autor, a medida visa desburocratizar o procedimento de registro, tornando-o mais acessível às pessoas de menor renda.

À proposição principal foram apensados cinco outras, a saber:

- PL 3.409/00, do Sr. Alberto Mourão, que define requisitos urbanísticos para parcelamentos realizados na forma de condomínio;
- PL 5.499/01, do Sr. José Carlos Coutinho, que determina a aquisição de propriedade em caso de loteamento irregular, sendo o lote de até 200 metros quadrados ocupado para fins de moradia por mais de cinco anos;

- 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;
- 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;
- PL 6.220/02, do Sr. João Eduardo Dado, que altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências", no que concerne ao prazo para aprovação de projetos e aceitação de obras pelo Poder Público.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas aos projetos de lei em exame.

É o nosso relatório.

II – Voto do Relator

A Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), foi, durante muitos anos, praticamente a única lei federal em vigor no campo do direito urbanístico. Essa lei traz não apenas requisitos urbanísticos gerais a serem aplicados aos loteamentos e desmembramentos, mas também alguns requisitos ambientais. Traz, ainda, uma série de exigências em relação a documentos e procedimentos administrativos que visam a garantir legalidade dos empreendimentos e proteger o consumidor. Finalmente, estão presentes na lei tipos penais que têm a preocupação de coibir a realização de empreendimentos desconformes com a legislação.

Em 1999, a Lei 9.785 promoveu uma série de ajustes na Lei do Parcelamento do Solo Urbano, com o objetivo de simplificar algumas exigências em termos de requisitos urbanísticos e procedimentos administrativos, bem como de facilitar a implantação de empreendimentos habitacionais realizados pelo Poder Público. Não obstante as alterações feitas em 1999, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano carece ainda de aperfeiçoamentos.

O mais importante dos pontos a ser considerado diz respeito à lacuna quanto à disciplina dos condomínios urbanísticos, também conhecidos popularmente como condomínios horizontais ou fechados. O diploma legal que disciplina condomínios no nível federal é a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o qual ocupa-se basicamente dos condomínios em edificações. O art. 8º dessa lei limita-se a prever a hipótese de realização de um condomínio com mais de uma edificação em um mesmo terreno, mas não prevê requisitos urbanísticos ou de qualquer outro tipo específicos para esses empreendimentos.

Essa lacuna é a causa de muitos problemas. De um lado, muitos empreendimentos são executados na forma de condomínio sem

parâmetros urbanísticos adequados, o que representa um risco para os padrões de desenvolvimento urbano das cidades. De outro, muitos empreendimentos executados na forma de loteamento, segundo os parâmetros definidos pela Lei 6.766, têm seus perímetros fechados, o que representa uma inaceitável apropriação privada de espaços públicos.

Outro problema a ser enfrentado para o aperfeiçoamento da Lei do Parcelamento do Solo Urbano diz respeito à questão da infra-estrutura a ser exigida dos empreendedores e aquela a cargo do Poder Público em cada empreendimento. Esse ponto chegou a ser objeto de atenção em 1999, mas o resultado ainda deixa a desejar.

A redação atual da lei exige a implantação da infra-estrutura básica para que uma parcela de terreno seja legalmente considerada lote. Na infra-estrutura básica são incluídos, segundo o texto em vigor, os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais e de iluminação pública, as redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, bem como o sistema viário. Essa infra-estrutura básica, no entanto, não é exigida totalmente do empreendedor, que só responde pela execução das vias de circulação, pela demarcação dos lotes, quadras e logradouros e pelas obras de escoamento das águas pluviais. Fica uma lacuna em relação aos elementos restantes, que não estão sob a responsabilidade do empreendedor, nem explicitamente do Poder Público.

Ainda em relação à infra-estrutura básica, pode-se questionar, no texto atual da Lei 6.766, o tratamento diferenciado dado aos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas como de interesse social. Nesses parcelamentos admitem-se "soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar", bem assim pode ser dispensada a iluminação pública. A intenção do legislador parece ter sido reduzir os custos dos terrenos destinados à baixa renda, mas o efeito, na prática, é um tipo de segregação social que condena determinada parcela da população a um padrão urbanístico de menor qualidade. Não há nada que justifique tecnicamente essa diferenciação para empreendimentos novos.

Um tratamento diferenciado em termos de infra-estrutura somente se justifica nos casos de regularização fundiária de ocupações preexistentes. Mais do que essa mera diferenciação, a regularização fundiária impõe requisitos urbanísticos próprios, na maior parte das vezes específicos para cada empreendimento. Esse é outro ponto que merece detalhamento não encontrado na Lei 6.766.

Finalmente, deve ser feita a compatibilização da Lei 6.766 com a Lei 10.257, de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. Esse novo diploma legal traz a regulamentação do Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal, bem como a regulação de instrumentos urbanísticos como o solo criado e o direito de superfície, entre outros.

Os projetos apensados tocam em alguns desses pontos. O projeto de lei principal, por exemplo, preocupa-se com a regularização fundiária

de parcelamentos irregulares ocupados pela baixa renda, pretendendo simplificar o registro dos mesmos. O PL 3.409/00, por sua vez, procura garantir padrões urbanísticos mínimos para os parcelamentos realizados na forma de condomínio. Já o PL 5.894/01 enfoca a questão da regularização de loteamentos fechados. São propostas importantes, mas entendemos que a realização de alterações pontuais não atende as demandas da sociedade em relação ao tema. A Lei do Parcelamento do Solo Urbano deve ser objeto de uma reestruturação abrangente, de forma a adequar-se à realidade urbana atual. Diante disso, optamos pela apresentação de um substitutivo.

Em nosso substitutivo procuramos dar um tratamento adequado para as questões acima apontadas. No conteúdo desse substitutivo, merecem destaque:

1. a explicitação e a regulação dos condomínios urbanísticos como uma das modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos;
2. o detalhamento das responsabilidades do empreendedor e do Poder Público em termos de implantação e manutenção de infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários, nas diferentes modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos;
3. a previsão da possibilidade do Poder Público municipal exigir do empreendedor contrapartida, financeira ou não, em razão do ônus em termos de infra-estrutura e serviços públicos gerado pelo parcelamento;
4. a simplificação do processo de aprovação do projeto, por meio da exigência de que todos os procedimentos necessários sejam efetivados perante um único órgão do Poder Público municipal;
5. o estabelecimento de algumas normas básicas específicas para a regularização fundiária;
6. a definição de normas para a regularização de loteamentos fechados já existentes.

Cabe dizer que, na elaboração do substitutivo aqui oferecido, utilizamos os subsídios das reuniões promovidas, no ano passado, pelo Grupo de Trabalho criado por esta Comissão para debater possíveis alterações na Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Foi de grande utilidade, também, o conteúdo abrangente do PL 4.709/98, de autoria do ilustre Deputado Ricardo Izar, a nós encaminhado a título de subsídio pelo próprio autor.

Uma última palavra deve ser dita em relação a três das proposições apensadas. O PL 5.499/01 e o PL 6.180/02 tratam de matérias já adequadamente disciplinadas pelo Estatuto da Cidade. O PL 6.220/02 traz à discussão a proposta de que os projetos de parcelamento não analisados pelo Município no prazo a ser estabelecido em lei municipal sejam considerados aprovados. Ocorre que proposta com igual teor foi considerada inconstitucional no processo de discussão da projeto que originou a Lei 9.785/99.

Diante do exposto, votamos:

1. pela aprovação do PL 3.057/00, do PL 3.409/00 e do PL 5.894/01, na forma do substitutivo; e
2. pela rejeição do PL 5.499/01, do PL 6.180/02 e do PL 6.220/02.

Sala da Comissão, em de dezembro de 2002.

Deputado **JOÃO SAMPAIO**
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

Substitutivo ao Projeto de Lei n.º 3.057, de 2000

(E aos apensos: PL 3.409/00 e PL 5.894/01)

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos.

O Congresso Nacional decreta:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos rege-se por esta Lei, sem prejuízo das disposições complementares estabelecidas por lei estadual ou municipal.

Parágrafo único. As exigências dessa Lei não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento e outras previstas pela legislação ambiental.

Art. 2º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

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

I – loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

II – desmembramento: a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados a edificação, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III – condomínio urbanístico: a subdivisão de gleba ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos

condôminos, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

IV – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei;

V – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento realizado nos termos desta Lei;

VI – unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei;

VII – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, bem como a espaços livres de uso público;

VIII – áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: aquelas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

IX – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde e lazer;

X – equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, rede telefônica, rede de fibra ótica e gás canalizado;

XI – infra-estrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais e rede telefônica;

XII – autoridade licenciadora: a Prefeitura, ou quando for o caso o Governo do Distrito Federal, responsável pelo licenciamento urbanístico do parcelamento;

XIII – empreendedor: o proprietário da gleba ou lote responsável pela implantação do parcelamento.

Parágrafo único. Admite-se ainda como empreendedor:

I – o compromissário comprador ou o superficiário, desde que o proprietário expresse a sua anuência em relação ao empreendimento e à assunção de sub-rogação nas obrigações do compromissário comprador ou do superficiário, em caso de rescisão do contrato;

II – o Poder Público, nos casos de imissão prévia na posse para fins de implantação de parcelamento habitacional ou regularização fundiária.

Art. 4º Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas em áreas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas pela lei que aprovar o plano diretor de que trata o art. 182, § 1º, da Constituição Federal, ou por legislação dele decorrente.

Art. 5º Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

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

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

III – onde as condições geológicas comprovadamente não aconselham a edificação;

IV – onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas;

V – que integrem Unidades de Conservação incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VI – onde houver restrição para esse tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º Sem prejuízo das exigências gerais da legislação estadual ou municipal e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento urbanístico, os parcelamentos devem atender aos seguintes requisitos:

I – os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros;

II – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutovias, é obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências das autoridades competentes;

III – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação, observado o disposto no parágrafo único do art. 7º;

IV – o sistema viário deve articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

V – a implantação de infra-estrutura básica deve ser técnica e economicamente viável.

§ 1º A autoridade licenciadora pode exigir, complementarmente ao disposto no inciso III, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

§ 2º No caso de desmembramento, não se observa o disposto nos incisos III e IV.

Art. 7º Respeitado o disposto nos incisos I a IV do art. 6º, cabe à legislação municipal definir, para cada zona em que se divida a área urbana ou de expansão urbana do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, os quais devem incluir, pelo menos:

I – as áreas mínimas e máximas dos lotes e das unidades autônomas;

II – os percentuais mínimos de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;

III – os coeficientes máximos de aproveitamento;

IV – os coeficientes básicos de aproveitamento, no caso de aplicação da outorga onerosa do direito de construir;

V – a possibilidade, ou não, de implantação de condomínios urbanísticos.

Parágrafo único. Inexistindo a definição de que trata o inciso II, o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos deve ser, no mínimo, de 25% (vinte e cinco por cento) para empreendimentos habitacionais ou comerciais e de 15% (quinze por cento) para empreendimentos exclusivamente industriais.

Art. 8º A autoridade licenciadora deve manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

I – os requisitos urbanísticos previstos pelo art. 7º e outros aplicáveis às diferentes zonas em que se divida a área urbana ou de expansão urbana do Município;

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.

Parágrafo único. As exigências deste artigo aplicam-se também aos requisitos urbanísticos e outras informações relacionados ao Poder Público estadual.

Art. 9º As áreas de preservação permanente, definidas nos termos da legislação ambiental, em relação às quais não se obteve autorização para supressão da vegetação do órgão competente do Sistema Nacional de Meio Ambiente, devem permanecer como áreas *non aedificandi* e podem ser

computadas como espaços livres de uso público, a critério da autoridade licenciadora.

CAPÍTULO III

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 10. No caso de loteamento, cabe ao empreendedor:

I – a demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

II – a implantação:

a) do sistema viário;

b) do sistema de drenagem de águas pluviais;

c) de todos os equipamentos urbanos e comunitários que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal.

§ 1º Cabe ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários:

I – a implantação:

a) dos elementos da infra-estrutura básica não exigidos do empreendedor;

b) dos equipamentos comunitários necessários não exigidos do empreendedor;

II – a manutenção:

a) dos equipamentos urbanos;

b) dos equipamentos comunitários por eles geridos.

§ 2º Quando obras relativas às exigências previstas nas alíneas do inciso I do § 1º forem executadas, mediante acordo prévio, pelo empreendedor, a sua transferência ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários, dependerá do reembolso do custo das mesmas na forma acordada entre as partes.

Art. 11. No caso de condomínio urbanístico, cabe ao empreendedor:

I – a demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos;

II – a implantação:

a) do sistema viário;

b) da infra-estrutura básica e dos demais equipamentos urbanos e comunitários que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal.

§ 1º Quando os equipamentos urbanos dependerem de rede pública, o Poder Público ou os seus concessionários devem disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos equipamentos na área interna do condomínio pelo empreendedor.

§ 2º A manutenção do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes na área interna do condomínio fica a cargo dos condôminos.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 2º no caso de condomínio urbanístico instituído mediante usucapião especial coletivo para fins de moradia e concessão de uso especial coletiva para fins de moradia.

Art. 12. Além das obrigações previstas nos arts. 10 e 11, a legislação municipal pode exigir do empreendedor contrapartida pelo ônus em termos de infra-estrutura e serviços públicos decorrente da implantação do parcelamento.

§ 1º A contrapartida prevista no *caput* pode envolver:

I – a doação ao Poder Público municipal de imóvel urbano localizado na mesma área do empreendimento ou não;

II – a doação de recursos financeiros a fundos setoriais relacionados ao desenvolvimento urbano e vinculados ao Poder Público municipal;

III – a realização de obra ou serviço de interesse da comunidade.

§ 2º O cumprimento da obrigação de que trata este artigo independe da transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos loteamentos, prevista no art. 48.

Art. 13. No caso de desmembramento, cabe ao empreendedor:

I – a demarcação dos lotes;

II – a implantação:

a) de sistema de drenagem de águas pluviais, quando necessário;

b) dos elementos da infra-estrutura básica que venham a ser exigidos no ato do licenciamento.

Parágrafo único. Cabe ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários:

I – a implantação dos elementos da infra-estrutura básica não exigidos do empreendedor;

II – a manutenção dos equipamentos urbanos.

Art. 14. No caso de regularização fundiária promovida pelo Município, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, cabe ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários a implantação, no mínimo:

- I – do sistema viário;
- II – de sistema de drenagem de águas pluviais;
- III – de rede de abastecimento de água potável;
- IV – de sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.

§ 1º Os encargos previstos neste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

I – os equipamentos urbanos e comunitários já implantados parcial ou totalmente;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Além do previsto no § 1º, a autoridade licenciadora pode requerer dos beneficiários a implantação de todos os equipamentos urbanos e comunitários que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal.

§ 3º No caso de regularização de parcelamento irregular cujo empreendedor for identificável, o Poder Público deve ser por este ressarcido em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Seção 1 – Do loteamento

Art. 15. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina as diretrizes para:

- I – o uso do solo;
- II – o traçado do sistema viário;
- III – a reserva de áreas destinadas a uso público;
- IV – a reserva de faixas *non aedificandi* destinadas a equipamentos urbanos, quando for o caso.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à implantação de equipamentos urbanos.

Art. 16. Para a definição de diretrizes prevista no art. 15, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I – as divisas da gleba a ser loteada;
- II – as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;
- III – a localização dos cursos d'água, de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes na gleba;
- IV – a indicação das vias lindeiras ao perímetro da gleba;
- V – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 17. A autoridade licenciadora deve indicar na planta apresentada junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, os seguintes elementos a serem observados no empreendimento:

- I – o traçado básico do sistema viário principal;
- II – a localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- IV – as faixas *non aedificandi* destinadas a equipamentos urbanos eventualmente exigidas;
- V – os usos admissíveis na gleba e sua localização.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado a um máximo de quatro anos.

Art. 18. Os Municípios com menos de vinte mil habitantes podem dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes.

Art. 19. Orientado pelas diretrizes expedidas pela autoridade licenciadora, o projeto deve ser apresentado à mesma, acompanhado de:

- I – certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;
- II – certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel;
- III – instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;
- IV – no caso do parágrafo único do art. 3º, o compromisso de compra e venda, o contrato relativo ao direito de superfície ou a decisão judicial relativa à imissão prévia na posse.

Parágrafo único. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além

das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

Art. 20. O projeto deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem conter, pelo menos:

- I – o sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;
- II – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- III – a indicação das áreas destinadas a uso público;
- IV – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- V – os perfis longitudinais e transversais do sistema viário e espaços livres de uso público;
- VI – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VII – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º O memorial descritivo deve conter, pelo menos:

- I – a descrição sucinta do loteamento e a indicação dos usos previstos e sua localização;
- II – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III – a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, ou do Distrito Federal quando for o caso, automaticamente, no ato de registro do loteamento;
- IV – a enumeração das obras e serviços previstos para o loteamento.

§ 3º O cronograma físico deve 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.

Seção 2 – Do desmembramento

Art. 21. O projeto deve ser apresentado à autoridade licenciadora acompanhado de:

I – certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;

II – certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel;

III – no caso do parágrafo único do art. 3º, o compromisso de compra e venda, o contrato relativo ao direito de superfície ou a decisão judicial relativa à imissão prévia na posse.

Parágrafo único. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes as aprovações relativas ao desmembramento.

Art. 22. O projeto inclui planta do imóvel contendo, pelo menos, a indicação:

I – das vias lindeiras à gleba ou lote e dos parcelamentos contíguos;

II – dos usos previstos e sua localização;

III – da divisão de lotes pretendida na gleba ou lote;

IV – dos equipamentos comunitários previstos, quando couber.

Art. 23. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, em especial os previstos pelo inciso I e § 1º do art. 6º.

Parágrafo único. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários somente podem ser exigidas no desmembramento de glebas ou lotes com área superior a 10 (dez) mil metros quadrados e até o limite de 10% (dez por cento) da área do imóvel.

Seção 3 – Do condomínio urbanístico

Art. 24. Antes da elaboração do projeto de condomínio urbanístico, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina as diretrizes para:

I – o uso do solo;

II – a reserva as áreas destinadas a uso comum dos condôminos;

III – a reserva de faixas *non aedificandi* destinadas a equipamentos urbanos, quando for o caso.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode, complementarmente:

I – definir diretrizes relacionadas à implantação de equipamentos urbanos;

II – exigir a divisão de empreendimento de grande porte em dois ou mais empreendimentos, em virtude da necessidade de implantação de vias públicas para a garantia de continuidade do sistema viário preexistente.

Art. 25. Para a definição de diretrizes prevista no art. 24, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I – as divisas da gleba ou lote a ser parcelado;

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

III – a localização dos cursos d'água, de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes na gleba ou lote;

IV – a indicação das vias lindeiras ao perímetro da gleba ou lote;

V – o tipo de uso predominante a que o condomínio urbanístico se destina.

Art. 26. A autoridade licenciadora deve indicar na planta apresentada junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, os seguintes elementos a serem observados no empreendimento:

I – a localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando exigidas;

II – as faixas *non aedificandi* destinadas a equipamentos urbanos, quando exigidas;

III – os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;

IV – a exigência prevista no inciso II do parágrafo único do art. 24, se couber.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado a um máximo de 4 (quatro) anos.

Art. 27. Os Municípios com menos de 20 (vinte) mil habitantes podem dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes.

Art. 28. Orientado pelas diretrizes expedidas pela autoridade licenciadora, o projeto deve ser apresentado à mesma, acompanhado de:

I – certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;

II – certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel;

III – instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;

IV – no caso do parágrafo único do art. 3º, o compromisso de compra e venda, o contrato relativo ao direito de superfície ou a decisão judicial relativa à imissão prévia na posse.

Parágrafo único. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

Art. 29. O projeto deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem conter, pelo menos:

I – o sistema viário interno com a respectiva hierarquia de vias;

II – a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numeração, e das áreas de uso comum dos condôminos;

III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV – os perfis longitudinais e transversais do sistema viário e das áreas de uso comum dos condôminos;

V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º O memorial descritivo deve conter, pelo menos:

I – a descrição sucinta do condomínio urbanístico e a indicação dos usos previstos e sua localização;

II – as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – a enumeração das obras e serviços previstos para o condomínio urbanístico.

§ 3º O cronograma físico deve 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.

Art. 30. O conteúdo do memorial descritivo de condomínio urbanístico aprovado pela autoridade licenciadora deve refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

Art. 31. Não se aplicam as disposições desta Seção ao caso de condomínio urbanístico instituído mediante usucapião especial coletivo para fins de moradia e mediante concessão de uso especial coletiva.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 32. Sem prejuízo das disposições sobre licenciamento ambiental estabelecidas na legislação pertinente, entende-se como aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística expedida pela autoridade licenciadora.

§ 1º O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico de execução, sob pena de caducidade da licença urbanística.

§ 2º Todos os procedimentos administrativos relativos à licença urbanística prevista neste artigo e aos demais casos em que porventura seja exigida a manifestação do Município ou de seus concessionários devem ser efetivados perante um único órgão do Poder Público municipal.

Art. 33. Os parcelamentos podem 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.

Parágrafo único. A licença urbanística deve definir o prazo total para a execução das obras do parcelamento, ou de suas etapas, os quais podem ser prorrogados, nas condições previstas em lei municipal.

Art. 34. Lei municipal deve definir o prazo para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado pela autoridade licenciadora.

§ 1º Transcorrido o prazo sem a manifestação da autoridade licenciadora, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo será de 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º Todas as eventuais exigências oriundas da análise do projeto de parcelamento devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para aprovação.

§ 4º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Art. 35. Exige-se a anuência do Estado, prévia à aprovação do projeto prevista no art. 32, para os parcelamentos:

I – maiores que 100 (cem) hectares;

II – localizados em espaços territoriais especialmente protegidos, em virtude das normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico, definidas e descritas por legislação estadual ou federal;

§ 1º Fica facultado à legislação estadual a previsão de outros casos em que se exige a anuência prévia do Estado.

§ 2º Todos os procedimentos administrativos relativos à anuência prévia prevista neste artigo e aos demais casos em que porventura seja exigida a manifestação do Estado ou de seus concessionários devem ser efetivados perante um único órgão do Poder Público estadual.

§ 3º Lei estadual deve:

I – estabelecer as normas a que se submetem os projetos de parcelamento enquadrados nos casos previstos neste artigo, resguardadas as exigências desta Lei e da legislação municipal;

II – definir o prazo para a manifestação do Estado em relação à anuência prévia, aplicando-se o disposto nos §§ 1º a 4º do art. 34.

§ 4º A anuência do Estado fica dispensada enquanto não forem estabelecidas as normas previstas no inciso I do § 3º.

Art. 36. As áreas destinadas a uso público constantes do projeto e do memorial descritivo de parcelamento com licença urbanística expedida não podem ter sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor.

Art. 37. Por solicitação do empreendedor, a autoridade licenciadora pode aprovar o parcelamento de apenas parte da gleba, desvinculando a parte não parcelada de todos os efeitos previstos nesta Lei, em razão do que será constituída uma nova gleba destacada de área maior, com matrícula imobiliária própria, a ser aberta pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO VI DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 38. Lei municipal deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora.

§ 1º A manifestação da autoridade licenciadora deve dar-se mediante a expedição de um termo de vistoria e recebimento de obras.

§ 2º Transcorridos o prazo sem a manifestação da autoridade licenciadora, as obras serão consideradas recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 3º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo será de 90 (noventa) dias.

§ 4º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para o recebimento.

§ 5º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Art. 39. Quando o parcelamento for realizado em etapas, nos termos do art. 33, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pela autoridade licenciadora, aplicando-se o disposto no art. 38.

Art. 40. O empreendedor deve solicitar averbação na matrícula em que se acha registrado o parcelamento do termo de vistoria e recebimento de obras, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 41. Desde a data da expedição do termo de vistoria e recebimento de obras, os serviços de manutenção:

I – de que trata o inciso II do § 1º do art. 10, passam a ser de responsabilidade do Poder Público;

II – de que trata o § 2º do art. 11, permanecem sob a responsabilidade do empreendedor até o registro da convenção de condomínio aprovada no Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 42. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições previstas no art. 38.

CAPÍTULO VII DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 43. O registro imobiliário do parcelamento deve ser feito, por extrato, no livro próprio, pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

Art. 44. O empreendedor deve submeter o projeto de parcelamento ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição da licença urbanística, sob pena de caducidade da mesma, acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade da gleba ou lote, observado o disposto no § 1º;

II – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Serviço de Registro de Imóveis;

III – certidões negativas:

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

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

c) de ações penais transitadas em julgado contra o empreendedor, com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV – certidões:

a) dos serviços de protestos de títulos, em nome do empreendedor, pelo período de 5 (cinco) anos;

b) de ações pessoais relativas ao empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o empreendedor, pelo período de 10 (dez) anos;

V – cópias da licença urbanística do parcelamento e do projeto, inclusive do memorial descritivo e do cronograma físico, acompanhado do competente instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;

VI – exemplar do contrato padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão;

VII – declaração do cônjuge do empreendedor de que consente no registro do parcelamento.

§ 1º Exige-se ainda:

I – no caso de que trata o inciso I do parágrafo único do art. 3º, o contrato referente ao compromisso de compra e venda ou ao direito de superfície, incluindo a declaração do proprietário exigida no referido dispositivo;

II – no caso de que trata o inciso II do parágrafo único do art. 3º, cópia autêntica da decisão judicial referente à imissão prévia na posse, do decreto de desapropriação e do comprovante de sua publicação na imprensa oficial.

§ 2º Os períodos referidos nos incisos III, alínea "b", e IV, alíneas "a", "b" e "d" deste artigo devem tomar por base a data do pedido de registro do parcelamento.

§ 3º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, não impede o registro do parcelamento, se o empreendedor comprovar que esses protestos ou ações não podem prejudicar os adquirentes dos lotes.

§ 4º Se o oficial do Serviço de Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita na forma do § 3º, deve suscitar a dúvida perante o juiz competente.

§ 5º A declaração a que se refere o inciso VII do *caput* 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. 45. O oficial do Serviço de Registro de Imóveis, após exame dos documentos apresentados pelo empreendedor, para o que tem prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do parcelamento, deve comunicar ao mesmo, em seguida, em uma única vez, as eventuais exigências complementares para o registro.

Parágrafo único. A apresentação de exigências pelo Serviço de Registro de Imóveis interrompe o prazo previsto no *caput* do art. 44, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Art. 46. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar comunicação à autoridade licenciadora e fazer publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da gleba, edital do pedido de registro do parcelamento, em 3 (três) dias consecutivos, podendo ser impugnado esse pedido no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º Nas capitais, a publicação do edital deve ser feita no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária, e, nos demais Municípios, a publicação deve ser feita apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal de circulação regional.

§ 2º Findo o prazo previsto no *caput* sem impugnação, deve ser feito imediatamente o registro.

§ 3º Se houver impugnação de terceiros, o processo deve ser enviado ao juiz competente para decisão.

§ 4º A impugnação não fundada em direito real comprovado deve ser rejeitada liminarmente.

§ 5º Se a impugnação for acompanhada de prova de direito real, o juiz deve dar vista ao impugnado, pelo prazo de 15 (quinze) dias, para que este apresente sua defesa.

§ 6º Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz deve decidir de plano ou após instrução sumária, devendo remeter o interessado às vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 7º Apresentada e rejeitada a impugnação, o registro do parcelamento deve ser feito imediatamente.

§ 8º Registrado o parcelamento, o oficial do Registro de Imóveis deve comunicar, por certidão, à autoridade licenciadora, a data e o número do registro efetuado.

Art. 47. Quando o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro deve ser requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área do mesmo.

§ 1º Procedido o registro nessa circunscrição, o empreendedor deve requerer, sucessivamente, o registro do parcelamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior.

§ 2º Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão deve ser comunicada às demais pelo oficial do Serviço de Registro de Imóveis, para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 6º.

§ 3º Nenhum lote pode situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 4º É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo parcelamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

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

§ 6º O indeferimento do registro do parcelamento em uma circunscrição não determina o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do parcelamento ao devido licenciamento urbanístico.

Art. 48. Desde a data da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras a que se refere o art. 40, as áreas destinadas a uso público constantes do projeto passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de outorga das mesmas.

Art. 49. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado depende da aprovação da autoridade licenciadora, devendo ser depositada no Serviço de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, feita a devida averbação.

§ 1º Nos casos previstos no art. 35, a autoridade licenciadora deve solicitar anuência do Estado para a aprovação da alteração ou cancelamento parcial do parcelamento.

§ 2º Quando houver lotes vendidos ou compromissados, a alteração depende de acordo entre o empreendedor e os adquirentes atingidos pela alteração.

Art. 50. O registro do parcelamento só pode ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora, se não houver lote vendido ou compromissado;

III – a requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes, com anuência da autoridade licenciadora e do Estado, se o parcelamento tiver sido objeto de anuência prévia referida no art. 35.

§ 1º A autoridade licenciadora e o Estado só podem opor-se ao cancelamento se já tiverem realizado qualquer melhoramento na área parcelada ou em áreas limítrofes que dependam de acesso pelo parcelamento.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos II e III do *caput*, o oficial do Serviço de Registro de Imóveis deve fazer publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação.

§ 3º Findo o prazo estabelecido no § 2º, com ou sem impugnação, o processo deve ser remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 4º A homologação de que trata o § 3º deve ser precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área parcelada.

Art. 51. O processo de parcelamento e os contratos a ele relativos depositados em cartório podem ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Art. 52. Fica dispensado do registro previsto no art. 44, o desmembramento de gleba ou lote com área de até 10 (dez) mil metros quadrados, promovido por seu proprietário.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, o Serviço de Registro de Imóveis competente deve fazer a devida averbação na matrícula respectiva e abrir nova matrícula para cada lote resultante, mediante requerimento acompanhado da devida licença urbanística.

Art. 53. O oficial do Serviço de Registro de Imóveis que efetuar atos registrais em desacordo com as exigências desta Lei fica sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o

respectivo ato, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

Art. 54. O registro de condomínio urbanístico rege-se pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não se lhes aplicando as disposições deste Capítulo.

CAPÍTULO VIII DOS CONTRATOS

Art. 55. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, os que confirmem direito real oponível a terceiros.

Art. 56. Os compromissos de compra e venda e as cessões ou promessas de cessão podem ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 44, e devem conter, pelo menos, as seguintes indicações:

I – nome, domicílio e cadastro fiscal no órgão competente do Governo Federal, bem como, tratando-se de pessoa física, o registro civil, a nacionalidade, o estado civil e o regime de bens, se casado;

II – denominação e situação do parcelamento, número e data do seu registro no Serviço de Registro de Imóveis;

III – designação, medidas, área e confrontações do lote ou lotes que forem objeto de compromisso;

IV – preço, forma de reajuste, prazo, forma e local de pagamento;

V – taxa de juros incidente sobre o saldo devedor;

VI – juros de mora e cláusula penal sobre prestações vencidas e não pagas, respeitados os limites legais;

VII – declaração das restrições urbanísticas convencionadas para o parcelamento supletivas da legislação pertinente, quando for o caso;

IX – indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado.

§ 1º O contrato deve ser firmado em 3 (três) vias ou extraído em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no Serviço de Registro de Imóveis, após o registro e as anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, é obrigatório o arquivamento da procuração no Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 57. No caso previsto no inciso II do parágrafo único do art. 3º, admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios ou suas entidades delegadas, o que pode ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do artigo 134 do Código Civil.

§ 1º A cessão da posse referida no *caput*, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 2º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no *caput* converte-se em propriedade e a sua cessão em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Serviço de Registro de Imóveis, devem ser averbadas na matrícula relativa ao lote.

Art. 58. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valem como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Art. 59. Se aquele que se obrigou a concluir o contrato de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão não cumprir a obrigação, o credor pode notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato padrão.

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

§ 2º O registro de que trata o *caput* não deve ser procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

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

Art. 60. Aquele que adquirir a propriedade parcelada mediante ato *inter vivos* ou por sucessão *causa mortis*, sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 61. A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescinde os compromissos de compra e venda ou

as promessas de cessão que tenham por objeto a gleba parcelada ou lotes da mesma.

§ 1º Se a falência ou insolvência for do proprietário da gleba parcelada ou do titular de direito sobre ela, incumbe ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos.

§ 2º Se a falência ou insolvência for do adquirente do lote, seus direitos devem ser levados à praça.

Art. 62. O contrato particular pode ser transferido por instrumento de cessão de direitos e obrigações, desde que o cedente esteja em dia com o pagamento das prestações e demais obrigações contratuais na data da cessão, sob pena de nulidade da mesma.

§ 1º No instrumento de cessão devem ser declarados o valor da cessão, a qualificação das partes, o número da matrícula do imóvel e o número de registro do contrato cedido.

§ 2º A cessão independe da anuência do empreendedor apenas quando o contrato estiver registrado.

§ 3º A cessão só produz efeito em relação ao empreendedor depois que este for cientificado por escrito pelo cedente e cessionário ou quando registrada.

§ 4º Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do empreendedor, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar-lhe ciência, por escrito, dentro de dez dias.

Art. 63. Vencida e não paga a prestação, o contrato fica rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo, o devedor adquirente deve ser intimado pelo Oficial do Registro de Imóveis, a requerimento do credor, a 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 e das custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalesce o contrato.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor pode requerer o cancelamento do registro do contrato ou do instrumento registrado como pré-contrato, nos termos do art. 59, ao Oficial do Registro de Imóveis, o qual deve expedir certidão do cancelamento em 15 (quinze) dias.

Art. 64. Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, deve ser constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Serviço de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considera-se efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 63.

Art. 65. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não são indenizáveis as benfeitorias feitas sem aprovação da autoridade licenciadora ou em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 66. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, o Oficial do Registro de Imóveis deve mencionar este fato no ato do cancelamento, indicando a quantia paga.

§ 1º Somente pode ser efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Serviço de Registro de Imóveis.

§ 2º Ocorrendo o depósito a que se refere o § 1º, o Oficial do Registro de Imóveis deve intimar o interessado para recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 3º No caso de não ser encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis deve depositar a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do artigo 666 do Código de Processo Civil, em conta de poupança.

Art. 67. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

- I – por decisão judicial;
- II – a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III – quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 68. Após a quitação do preço, deve ser efetivada a lavratura da escritura de compra e venda no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º Não ocorrendo a lavratura prevista no *caput* por culpa do compromissário ou cessionário comprador, o empreendedor pode depositar junto ao Serviço de Registro de Imóveis o termo de quitação, ficando o adquirente com o direito de requerer, a qualquer tempo, a adjudicação do lote.

§ 2º O empreendedor, tendo recebido o preço, pode requerer ao Poder Público a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote para o nome do adquirente.

Art. 69. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento de uma das partes, fará a alteração do contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), bem como de outros impostos e taxas incidentes sobre o lote, para o nome do comprador do mesmo.

Art. 70. Os contratos relativos às unidades autônomas de condomínio urbanístico regem-se pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não se lhes aplicando as disposições deste Capítulo.

CAPÍTULO IX DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 71. O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, pode regularizar o parcelamento não licenciado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Parágrafo único. As regularizações promovidas por órgãos ou entidades do Estado ou da União submetem-se à aprovação perante a autoridade licenciadora, nos termos do Capítulo V.

Art. 72. A regularização de um parcelamento deve observar o disposto nos arts. 5º, 6º e 7º, com as seguintes ressalvas:

I – não se aplica o disposto no inciso I do art. 6º, no caso de regularização fundiária em zona habitacional de interesse social;

II - o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos definido nos termos do inciso II do *caput* do art. 7º, ou o percentual estabelecido no parágrafo único do mesmo artigo, pode ser reduzido, a critério da autoridade licenciadora, independentemente da zona em que esteja situado o parcelamento.

Art. 73. Na concessão de uso especial de imóvel urbano instituída coletivamente, na forma da lei, nos locais relacionados nos incisos I a IV do art. 5º e em qualquer outro local cuja ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público deve assegurar o exercício do direito à moradia em outro local.

§ 1º O exercício do direito à moradia no caso de que trata o *caput* pode ser garantido em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I – de uso comum do povo;

II – destinado a projeto de urbanização;

III – de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV – reservado à construção de represas e obras congêneres;

V – situado em via de comunicação.

§ 2º No caso de usucapião especial de imóvel urbano instituído coletivamente, na forma da lei, aplica-se também o disposto no *caput* e nos incisos II a IV do § 1º.

Art. 74. Fica facultado ao Poder Público que promover regularização fundiária obter judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, nos termos do § 3º do artigo 81, a título de ressarcimento das importâncias despendidas para regularizar o parcelamento.

§ 1º As importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no *caput*, serão exigidas, na parte faltante, do empreendedor, se ele for identificável.

§ 2º Se o empreendedor for identificável e não cumprir o estabelecido no § 1º, o Poder Público pode passar a receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 3º Para assegurar a regularização do parcelamento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, o Poder Público pode promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 75. Regularizado o parcelamento, o adquirente do lote ou unidade autônoma, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, pode obter o registro de propriedade do imóvel adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 76. No caso de regularização fundiária promovida pelo Município, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, observa-se ainda o disposto no art. 14.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 77. Constitui crime contra a ordem urbanística:

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

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

III – fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade do parcelamento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo:

Pena – reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa.

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

I – por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou unidade autônoma, ou de quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote ou unidade autônoma em parcelamento não registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente;

II – com inexistência das qualificações exigidas por esta Lei para atuação como empreendedor;

III – com omissão fraudulenta de fato relativo ao parcelamento, se o fato não constituir crime mais grave:

Pena – reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa.

Art. 78. Constitui crime contra a ordem urbanística, registrar parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

Pena – detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa,

Art. 79. A aplicação das sanções penais previstas neste Capítulo ocorre sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas cabíveis, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 80. É vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos não registrado.

Art. 81. Verificado que o parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, a autoridade licenciadora deve notificar o empreendedor para suprir a falta, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º O Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no *caput*.

§ 2º Verificado que o parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, não tendo sido notificado o empreendedor na forma

do *caput* ou § 1º, pode o adquirente do lote ou unidade autônoma suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o empreendedor para suprir a falta.

§ 3º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do § 2º, o adquirente deve efetuar o depósito das prestações devidas junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, que deve depositá-las em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do artigo 666 do Código de Processo Civil, em conta de poupança, cuja movimentação depende de prévia autorização judicial.

§ 4º Regularizado o parcelamento pelo empreendedor, este pode promover judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, sendo necessária a citação da autoridade licenciadora, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 5º Após o reconhecimento judicial de regularidade do parcelamento, o empreendedor deve notificar os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas, por intermédio do Serviço de Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso do empreendedor deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o parcelamento for regularizado pela Poder Público, nos termos do Capítulo IX, o empreendedor não pode, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 82. Ocorrendo a execução de parcelamento não aprovado, as áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, o empreendedor deve ressarcir o Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 83. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o parcelamento não estiver regularmente registrado.

Art. 84. Nas desapropriações, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objeto de parcelamento não registrado.

Art. 85. O Estado, o Distrito Federal e o Município podem expropriar, por interesse social, áreas urbanas ou de expansão urbana para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 86. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 87. O empreendedor não pode fundamentar qualquer ação ou defesa na presente lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 88. 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.

Art. 89. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei será sempre o da comarca da situação do lote ou do condomínio urbanístico.

Art. 90. As intimações e notificações previstas nesta Lei devem ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que deve assinar o comprovante do recebimento, e podem igualmente ser promovidas por meio dos Serviços de Registro de Títulos e Documentos da comarca referida no art. 89 ou do domicílio de quem deva recebê-las.

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

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no § 1º, a intimação ou notificação deve ser feita por edital, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

Art. 91. O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, previsto pelo inciso III do art. 19 e pelo inciso III do art. 28, pode ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas do empreendimento ou de outros imóveis próprios ou de terceiros, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública, ou por outra espécie de garantia prevista em lei.

Parágrafo único. Os termos de garantia hipotecária constituindo a inalienabilidade dos lotes ou de unidades autônomas podem ser lavrados por instrumento particular e devem ser averbados junto ao registro do parcelamento no Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 92. No caso de ações e intervenções relacionadas a programas habitacionais implementados pelo Poder Público, não é exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no Serviço de Registro competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares,

especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumem asseguradas pelo Poder Público respectivo.

Art. 93. Nas áreas previstas pelo plano diretor de que trata o art. 182 da Constituição Federal, os loteamentos implantados até a entrada em vigor desta Lei, na forma da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, podem ter o seu perímetro cercado ou murado, no todo ou em parte, obedecidos os seguintes requisitos:

I – aprovação da totalidade dos proprietários dos imóveis localizados na área fechada;

II - outorga, pelo Município, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, de permissão de uso das vias de circulação e outros espaços públicos localizados na área fechada a uma associação constituída pelos moradores para esse fim específico.

§ 1º O plano diretor ou lei municipal dele derivada devem estabelecer:

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

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

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

§ 2º Efetivado o fechamento do loteamento na forma deste artigo, passam a ser observado o disposto no § 2º do art. 11.

§ 3º Deve ser assegurado livre acesso à área fechada às autoridades e entidades que zelam pela segurança e bem estar da população.

§ 4º À outorga de permissão de uso das vias e outros espaços públicos de que trata o inciso II do *caput* não se aplicam as disposições de Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 94. Após a entrada em vigor desta Lei, a implantação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com vedação de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.

Art. 95. A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 8º-A:

"Art. 8º-A. Sem prejuízo de maiores exigências estabelecidas por legislação estadual ou municipal, os condomínios urbanísticos realizados nos termos do art. 8º devem localizar-se em zona na qual a legislação urbanística municipal

admita essa modalidade de parcelamento e observar as exigências da legislação de parcelamento do solo para fins urbanos quanto:

"I – aos requisitos urbanísticos;

"II – às responsabilidades do empreendedor;

"III – à elaboração do projeto e sua aprovação;

"IV – à entrega das obras."

Art. 96. Aplicam-se aos condomínios urbanísticos, no que não contrariar esta Lei, as disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 97. Observadas as disposições específicas desta Lei, aplicam-se 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. 98. Fica revogada a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Sala da Comissão, em de dezembro de 2002.

Deputado **JOÃO SAMPAIO**
Relator