

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000

(Apenso: PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02, PL 7.363/02, PL 550/03, PL 754/03, PL 1.001/03, PL 2.454/03, PL 2.699/03, PL 3.403/04, PL 5.760/05 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.

A proposta em pauta já passou neste Órgão Técnico 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.

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.

Durante a tramitação da proposta, foram apresentadas 25 emendas ao substitutivo apresentado pelo Deputado Dr. Evilásio em 8 de outubro de 2003, a saber:

- Emenda 01, do Sr. José Roberto Arruda, pretendendo que o parcelamento de terras no Distrito Federal seja de iniciativa exclusiva do Poder Público;
- Emenda 02, do Sr. José Roberto Arruda, intentando facilitar os processos de regularização fundiária no Distrito Federal;
- Emenda 03, do Sr. Walter Feldman, obrigando a indicação, nas diretrizes do projeto, das faixas de preservação permanente;
- Emenda 04, do Sr. Walter Feldman, excluindo a referência a equipamentos comunitários do rol de responsabilidades do empreendedor;
- Emenda 05, do Sr. Walter Feldman, excluindo a previsão de fixação de “áreas máximas” de lotes e unidades autônomas pela legislação municipal;
- Emenda 06, do Sr. Walter Feldman, retirando a referência à rede telefônica do rol de infra-estrutura básica;
- Emenda 07, do Sr. Walter Feldman, exigindo do empreendedor a indicação da localização de lagos, lagoas, nascentes e reservatórios na planta que instrui o pedido de definição de diretrizes para o parcelamento;
- Emenda 08, do Sr. Walter Feldman, substituindo a expressão “impeça” por “minimize”, bem como excluindo a expressão “observado o regime pluviométrico local”, no inciso II do art. 22;
- Emenda 09, do Sr. Walter Feldman, considerando aceitas as obras do parcelamento se transcorrido, sem manifestação da autoridade licenciadora, o prazo determinado para a vistoria e recebimento;
- Emenda 10, do Sr. Walter Feldman, tratando da publicação do edital de registro do parcelamento;

- Emenda 11, do Sr. Walter Feldman, determinando que a transferência das áreas públicas para o domínio do Município deve dar-se no momento do registro do parcelamento;
- Emenda 12, do Sr. Walter Feldman, prevendo que a restituição dos valores pagos pelo adquirente deve dar-se nos termos contratuais;
- Emenda 13, do Sr. Walter Feldman, determinando a devolução dos valores a serem restituídos ao depositante, caso não seja encontrado o adquirente;
- Emenda 14, do Sr. Walter Feldman, estabelecendo que as notificações e intimações, quando o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, serão feitas por certidão do Oficial competente;
- Emenda 15, do Sr. Walter Feldman, estabelecendo que as notificações e intimações, quando for desconhecido o paradeiro do destinatário, serão feitas por edital;
- Emenda 16, do Sr. Walter Feldman, admitindo a alienação do bem hipotecado dado em garantia;
- Emenda 17, do Sr. Walter Feldman, trazendo regras para os loteamentos fechados;
- Emenda 18, do Sr. Walter Feldman, suprimindo o artigo que trata das contrapartidas exigíveis do empreendedor;
- Emenda 19, do Sr. Walter Feldman, suprimindo o dispositivo que prevê a rejeição do projeto caso transcorrido o prazo previsto sem manifestação da autoridade licenciadora;
- Emenda 20, do Sr. Walter Feldman, suprimindo o artigo que veda a implantação de loteamentos fechados após a entrada em vigor da lei que vier a originar-se da proposta;
- Emenda 21, do Sr. Walter Feldman, alterando o dispositivo que trata das restrições à utilização do solo na área costeira;
- Emenda 22, do Sr. Walter Feldman, alterando o dispositivo que trata das áreas passíveis de parcelamento do solo para fins urbanos;
- Emenda 23, do Sr. Walter Feldman, incluindo dispositivo remetendo a fixação das áreas de preservação permanente ao longo dos corpos d'água à legislação municipal, no caso de áreas urbanas;

- Emenda 24, do Sr. Walter Feldman, alterando a definição da expressão “áreas destinadas a uso público”;
- Emenda 25, do Sr. Walter Feldman, admitindo, como empreendedor, a pessoa física ou jurídica contratada com essa finalidade.

Deve-se ressaltar que, ao longo do processo, inúmeras contribuições informais foram encaminhadas por parte de entidades da sociedade civil e de autoridades governamentais. Tais contribuições foram devidamente analisadas, tanto por este Relator, quanto pelos que nos antecederam.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Como bem apontou o Deputado Dr. Evilásio em seu parecer, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conhecida como Lei do Parcelamento do Solo Urbano, 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.

Desde o início dos debates em torno do PL 3.057/00, ficou clara a necessidade de construção de um texto amplo, que abarcasse todos os aspectos envolvidos no parcelamento do solo urbano. Além das regras que regulam os loteamentos e desmembramentos, também deve-se contemplar as normas que devem nortear os condomínios urbanísticos e a regularização fundiária. Deve-se tratar, ainda, temas correlatos, como contratos, registro do parcelamento e da regularização fundiária e disposições penais, em razão de suas repercussões no campo do desenvolvimento urbano.

Como os projetos em exame adotam uma abordagem pontual, é inevitável a concepção de um substitutivo que procure conferir tratamento adequado aos aspectos acima referidos. Optou-se por tomar como base o substitutivo apresentado no final do ano de 2004 pelo Deputado Dr. Evilásio, enriquecido tanto pelas sugestões encaminhadas a este Relator pelos representantes dos principais setores envolvidos na questão, quanto pelo resultado de novas discussões ocorridas na presente sessão legislativa. No conteúdo de nosso substitutivo, merecem destaque, entre outros 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 e seu registro imobiliário, 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.

Julgamos importante tecer comentário específico sobre apenas dois desses pontos. São eles: 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.

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.

O substitutivo apresentado procura incorporar todas as propostas relevantes presentes no projeto principal e em seus apensos. Como o nosso substitutivo tomou como base o texto preparado pelo Deputado Dr. Evilásio, o voto a cada um dos projetos de lei fica mantido, razão pela qual nos eximimos de repetir a análise feita sobre cada uma das proposições por aquele Relator, com a qual concordamos. Em relação ao PL 5.760/05, que foi apensado no presente ano, 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, naquilo que compete a este Órgão Técnico analisar, votamos pela **aprovação** quanto ao mérito do PL 3.057/00, na forma do **quinto substitutivo** que aqui apresentamos.

Com relação aos apensos, votamos:

- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 5.499/01**;

- pela **aprovação** quanto ao mérito do **PL 5.894/01**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 6.180/02**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito do **PL 6.220/02**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 7.363/02**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 550/03**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito do **PL 754/03**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 1.001/03**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito do **PL 2.454/03**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 2.699/03**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 3.403/04**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 5.760/05**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 6.020/05**.

Quanto às emendas ao primeiro substitutivo, nosso voto é o que segue:

- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 01**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 02**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 03**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 04**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 05**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 06**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 07**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 08**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;

- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 09**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 10**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 11**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 12**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 13**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 14**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 15**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 16**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 17**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 18**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 19**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 20**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 21**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 22**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 23**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 24**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 25**, na forma do quinto substitutivo aqui apresentado.

É o nosso voto.

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado BARBOSA NETO
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

5º SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000

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

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 DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária de áreas urbanas regem-se por esta Lei, denominada Lei da Responsabilidade Territorial Urbana, sem prejuízo das disposições aplicáveis estabelecidas por leis federais, estaduais ou municipais.

Art. 2º Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas devem 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;

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.

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

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II – área urbana consolidada: zona urbana que possua densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada;

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 social ao meio ambiente 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, por ação discricionária do Poder Público, 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, constituindo ação discricionária do Poder Público;

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

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

VIII – unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico;

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 gleba 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 públicas 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 variante 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 variante 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 variante 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 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) lotes;

XVII – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público 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 não caracterizadas 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, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

XXII – autoridade licenciadora: ente da Administração Pública municipal responsável pela concessão da licença integrada do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária;

XXIII – licença integrada: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e 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 – comissão de representantes: colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;

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

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

b) disponha de entes colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou integre entes colegiados intermunicipais com as mesmas finalidades, assegurada, em qualquer caso, a participação paritária da sociedade civil;

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

XXVI – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse

social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

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

XXVIII – zona especial de interesse social (ZEIS): área urbana, delimitada por lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XXIX – assentamentos informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem registro no Registro de Imóveis;

XXX – empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento.

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedor:

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

II – o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

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, 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

Disposições Preliminares

Art. 4º Os parcelamentos do solo para fins urbanos devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pela licença integrada do empreendimento.

Parágrafo único. Aplicam-se aos parcelamentos do solo para fins urbanos as exigências gerais da legislação federal, estadual ou municipal, no que não contrariar esta Lei.

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

§ 1º Mais de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes podem ser utilizadas, simultaneamente ou consecutivamente, no mesmo imóvel ou parte dele, atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º Admitem-se condomínios urbanísticos integrados à edificação 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 Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas no perímetro urbano definido por lei municipal.

Art. 7º Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos em locais:

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

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

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

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

V – que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei nº 9.985, de 18 de junho 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 de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

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

Art. 8º Em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), incluindo encostas e topos de morro, admite-se o parcelamento em uma das seguintes hipóteses:

I – nas variantes 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), aplicam-se as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP).

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

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

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

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

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

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

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

Seção 2

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 10. Os parcelamentos devem atender à ordem urbanística expressa no plano diretor, quando houver, e nas leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), salvo nas variantes integradas à edificação, quando a área mínima é de 100 m² (cem metros quadrados);

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação;

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

IV – a infra-estrutura básica deve ser implantada.

§ 1º Os Municípios com gestão plena podem alterar, por lei municipal, as dimensões mínimas previstas no inciso I, no caso de ZEIS.

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

§ 3º No caso de Municípios sem gestão plena, a dimensão máxima dos condomínios urbanísticos é de 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

§ 4º No caso dos Municípios com gestão plena, a dimensão máxima dos condomínios urbanísticos pode ser fixada por lei municipal, desde que o plano diretor estabeleça critérios para a implantação desse tipo de empreendimento, contemplando necessariamente:

I – o desenho do sistema viário proposto e sua integração ao sistema existente e projetado na cidade;

II – o sistema de áreas verdes;

III – o acesso aos bens de uso comum do povo;

IV – a exigência de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

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

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

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

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

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

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

§ 4º No caso de Municípios com gestão plena, lei municipal pode diminuir a exigência de reserva de áreas destinadas a uso público de que trata o *caput*, para parcelamentos implantados em ZEIS, em cuja vizinhança já existam equipamentos públicos necessários para atender à nova demanda.

Art. 12. Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao plano diretor, quando houver, ou a outra lei municipal definir, para cada zona 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 – diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano.

§ 1º Observado o disposto no *caput* deste artigo e no § 4º do art. 10, cabe à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos:

I – a mínima distância que deve prevalecer entre os empreendimentos ou entre conjunto de empreendimentos contíguos;

II – as formas admissíveis de fechamento do perímetro e a máxima extensão murada;

III – outros requisitos julgados necessários para assegurar a integração com o sistema viário existente ou projetado, a mobilidade urbana e o acesso a equipamentos comunitários.

§ 2º Inexistindo as definições de que tratam o § 1º, fica vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Seção 3

Dos Requisitos Ambientais

Art. 13. As Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas em áreas urbanas consolidadas devem ser fixadas pelo plano diretor ou outra lei municipal, respeitada a faixa mínima de proteção de 15 (quinze) metros ao longo dos cursos de água de até 5 (cinco) metros de largura e as demais faixas de proteção previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e seus regulamentos.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora pode estabelecer exigências específicas em relação às APP, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano de bacia hidrográfica.

§ 2º Admite-se a supressão da vegetação de APP por utilidade pública ou interesse social nos casos previstos pela Lei nº 4.771, de 1965, e seus regulamentos, e por esta Lei.

§ 3º As APP em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, devem permanecer como faixas não edificáveis.

Art. 14. Em parcelamentos do solo para fins urbanos inseridos em áreas urbanas consolidadas de Municípios com gestão plena:

I – as APP podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

a) a vegetação seja preservada ou recomposta, preferencialmente com espécies nativas, de forma a assegurar o cumprimento dos objetivos da APP;

b) a utilização da área não gere degradação ambiental;

c) seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo;

d) haja autorização prévia da autoridade licenciadora;

II – com autorização prévia da autoridade licenciadora, a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionários de serviços públicos, desde que não seja descaracterizada.

§ 1º Nas APP utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos na forma do inciso I do *caput*, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, regularização de vazão, proteção dos mananciais ou à estabilização de encostas, com autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 2º O disposto no inciso I do *caput* não se aplica às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica.

Art. 15. A critério da autoridade licenciadora:

I – a APP pode ser deduzida da área total do imóvel, para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 11.

II – a APP que integre lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento pode ser computada na área total do referido imóvel para aplicação do coeficiente de aproveitamento e definição da área máxima a construir.

Art. 16. Exige-se Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de parcelamento do solo para fins urbanos:

I – maior do que 1 (um) milhão de metros quadrados;

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

Art. 17. Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão deve ser exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que

garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 18. A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias deve garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental.

Art. 19. Os parcelamentos destinados à instalação de indústrias devem conter as áreas verdes necessárias para proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais e acidentes, bem como observar as regras específicas estabelecidas para a respectiva zona industrial.

Art. 20. Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental criadas na forma da Lei nº 9.985, de 2000, devem observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da unidade de conservação, quando houver.

Parágrafo único. Aplica-se também o disposto no *caput* aos parcelamentos implantados na zona de amortecimento de unidade de conservação, em qualquer das modalidades previstas pela Lei nº 9.985, de 2000.

Art. 21. Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano na Zona Costeira que impeça o acesso 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 2000.

Parágrafo único. Além do disposto no *caput*, os parcelamentos situados na Zona Costeira devem observar as regras específicas estabelecidas pelos planos de gerenciamento costeiro previstos pela Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988, quando houver.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 22. Cabe ao empreendedor:

I – a demarcação:

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

b) dos lotes e, se houver, das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos;

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

II – a implantação:

a) do sistema viário;

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

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

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

e) das medidas necessárias para a recuperação das Áreas de Preservação Permanente, definidas na licença integrada;

III – a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público, até a expedição do termo de vistoria e recebimento de obras pelo Poder Público municipal ou até o prazo máximo de 90 (noventa) dias;

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

Parágrafo único. A transferência da responsabilidade pela manutenção em virtude do decurso do prazo de 90 (noventa) dias, prevista no inciso III do *caput*, não exime o empreendedor da obrigação de corrigir eventuais falhas apontadas por ocasião da vistoria.

Art. 23. Cabe ao Poder Público ou a seus concessionários ou permissionários a operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público em qualquer tipo de parcelamento, a partir da expedição do termo de vistoria e recebimento de obras.

§ 1º Cabe aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica em parcelamentos inseridos em ZEIS.

§ 2º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas da licença integrada do empreendimento, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 3º É responsabilidade do Poder Público, ou de seus concessionários ou permissionários, disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento.

Art. 24. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

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

Art. 25. Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Parágrafo único. Quando da contratação de parceria público-privada, a transferência ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários ou permissionários, das obras a cargo do Poder Público que tenham sido executadas pelo empreendedor privado fica condicionada ao respectivo reembolso do custo, na forma do contrato.

Art. 26. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 22, a legislação municipal pode exigir do empreendedor contrapartida na forma dos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 2001.

§ 1º A alteração do perímetro urbano de modo a transformar áreas rurais em urbanas, por meio de lei municipal, é passível de exigência da contrapartida prevista no *caput*.

§ 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 2001, a contrapartida prevista no *caput* pode envolver a implantação de

equipamento comunitário ou a realização de obra ou serviço de interesse público.

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

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Seção 1

Da Definição de Diretrizes

Art. 27. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no plano diretor e nas legislação urbanística municipal, as diretrizes para:

- I – o uso e a ocupação do solo;
- II – o traçado do sistema viário;
- III – a reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto à sua localização;
- IV – a reserva de faixas não edificáveis;
- V – as áreas legalmente protegidas.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à forma de implantação das infra-estruturas básica e complementar, exigidas nos termos das alíneas “b” e “c” do inciso II do art. 22.

Art. 28. Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 27, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora:

- I – requerimento específico instruído com;
 - a) prova de propriedade do imóvel, ou de direito para parcelar nos termos do parágrafo único do art. 3º;
 - 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*, a planta do imóvel deve conter, no mínimo:

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

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

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

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

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

§ 3º Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, nos termos desta Seção, deve ser comunicada à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão das diretrizes formuladas.

Art. 29. A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, nos casos previstos no art. 7º e quando caracterizadas as seguintes situações:

I – inadequação do empreendimento ao plano diretor;

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

Art. 30. Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I – o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no 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 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 vigoram pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado a um mínimo de 1 (um) e um máximo de 2 (dois) anos.

Art. 31. Lei municipal deve definir o prazo para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação pela autoridade licenciadora.

Parágrafo único. Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para as providências previstas no *caput* será de 60 (sessenta) dias, contados da data da solicitação.

Art. 32. A fase de fixação de diretrizes para parcelamentos de pequeno porte pode ser dispensada por lei municipal.

Seção 2

Do Conteúdo do Projeto

Art. 33. O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas, e 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 seu desenvolvimento;

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

Art. 34. O projeto do parcelamento inclui desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem 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:

1 - das áreas destinadas a uso público;

2 - das faixas não edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo as respectivas dimensões, área e localização;

3 - da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada;

II – no caso de condomínio urbanístico:

a) o sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de 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 nos números 2 e 3 da alínea "c" do inciso I;

III – no caso de desmembramento, a divisão de lotes pretendida, os 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, 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) as vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;

b) os usos previstos e sua localização;

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

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

§ 2º Os desenhos devem estar preferencialmente georreferenciados.

§ 3º O memorial descritivo deve 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, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 5º O cronograma físico 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.

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

Seção 3

Do Licenciamento do Parcelamento

Art. 35. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença integrada pela autoridade licenciadora.

§ 1º Para a emissão da licença integrada, a autoridade licenciadora deve dispor de técnicos devidamente habilitados.

§ 2º O licenciamento do parcelamento do solo para fins urbanos deve ser efetivado em etapa única, não se exigindo licenças urbanística e ambiental individualizadas, nem se aplicando a diferenciação entre licença prévia, de instalação e de operação.

§ 3º A licença integrada do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser emitida, na forma da legislação específica, pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA.

§ 4º No caso de parcelamento potencialmente causador de impacto supramunicipal, os Municípios afetados devem ser informados pela autoridade licenciadora, de maneira a possibilitar soluções consensuais que evitem danos ambientais ou urbanísticos.

§ 5º Na ocorrência de conflitos que impeçam o consenso previsto no § 4º, os Estados podem atuar como instância recursal.

Art. 36. Orientado pelas diretrizes expedidas nos termos deste Capítulo, o projeto deve ser apresentado à autoridade licenciadora, acompanhado de:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens;

III – a 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;

IV – termo de anuência da União ou Estado, quando proprietários do imóvel;

V – certidão atualizada do registro dos atos constitutivos das entidades referidas no inciso IV do parágrafo único do art. 3º, no caso de não serem proprietárias do imóvel a ser parcelado;

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

VII – EIV, nos casos em que for exigido por lei municipal;

VIII – EIA, nos casos previstos no art. 16.

§ 1º Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento nos termos desta Seção deve ser comunicada à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão dos atos já efetivados no referido processo.

§ 2º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, previsto pelo inciso VI do *caput*, pode ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º O termo de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento, previsto no § 2º, deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia.

§ 4º Com a concordância da autoridade licenciadora, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art. 37. Entende-se como aprovado, para os efeitos desta Lei, o projeto de parcelamento que possua licença integrada.

Art. 38. O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no inciso VI do art. 36 e da aplicação do Capítulo VII deste Título.

Parágrafo único. O prazo de que trata o *caput* pode ser prorrogado, nas condições previstas em lei municipal.

Art. 39. A critério da autoridade licenciadora, 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 integrada deve definir o prazo para a execução das etapas previstas no *caput*, o qual pode ser prorrogado, nas condições previstas em lei municipal.

Art. 40. Lei municipal deve definir o prazo para que um projeto de parcelamento seja aprovado ou rejeitado pela autoridade licenciadora.

§ 1º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para aprovação será de 60 (sessenta) dias, contados da data do protocolo do projeto.

§ 2º Todas as eventuais exigências oriundas da análise do projeto de parcelamento devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§ 3º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois de as exigências serem cumpridas pelo empreendedor.

Art. 41. As áreas destinadas a uso público constantes do projeto e do memorial descritivo de parcelamento com licença integrada concedida não podem ter sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade da licença e de alteração do projeto ou desistência do empreendedor, devidamente aprovadas pela autoridade licenciadora.

Art. 42. Os Estados devem fixar diretrizes para o licenciamento dos parcelamentos do solo para fins urbanos:

I – maiores que 1 (um) milhão de metros quadrados;

II – localizados:

a) em espaços territoriais especialmente protegidos, em virtude das leis de proteção do patrimônio ecológico, paisagístico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, criados por ato do Poder Público estadual;

b) em área pertencente a mais de um Município.

§ 1º Os Estados podem atuar como instância recursal em casos de conflito entre Municípios em processos de licenciamento de parcelamentos localizados em dois ou mais Municípios.

§ 2º A inexistência das diretrizes a que se refere o *caput* não obsta o licenciamento dos parcelamentos pelos Municípios.

Art. 43. A União deve fixar diretrizes para o licenciamento dos parcelamentos do solo para fins urbanos localizados em espaços territoriais especialmente protegidos, em virtude das leis de proteção do patrimônio ecológico, paisagístico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, criados por ato do Poder Público federal.

§ 1º Os entes federados que compõem Região Integrada de Desenvolvimento (RIDE), criada nos termos do art. 43 da Constituição Federal, devem promover a articulação necessária para assegurar que o licenciamento de parcelamentos do solo para fins urbanos localizados na RIDE não resulte em danos ambientais ou urbanísticos.

§ 2º Na ocorrência de conflitos que impeçam a articulação de que trata o § 1º, a União pode atuar como instância recursal.

§ 3º A inexistência das diretrizes a que se refere o *caput* não obsta o licenciamento dos parcelamentos pelos Municípios.

CAPÍTULO IV

DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 44. Lei municipal deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir da solicitação de vistoria.

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

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo será de 60 (sessenta) dias.

§ 3º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

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

Art. 45. É condição para o recebimento das obras que as quadras, bem como os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento, estejam devidamente demarcados, admitida uma tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projetos.

§ 1º Havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis, sem prejuízo das consequências contratuais.

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

Art. 46. Quando o parcelamento for realizado em etapas, nos termos do art. 39, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pela autoridade licenciadora, aplicando-se o disposto no art. 44.

Art. 47. O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 48. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, também se subordinam aos prazos e condições previstos no art. 44.

Art. 49. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, todavia, condicionada a expedição de “habite-se”, ou ato equivalente, ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 50. Sob pena de caducidade, o empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição da licença integrada, apresentando os documentos elencados nos incisos I a V do art. 36, desentranhados do processo de licenciamento, bem como os seguintes:

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

II – licença integrada do parcelamento;

III – cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;

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, aceito pela autoridade licenciadora;

VII – os contratos e outros atos que comprovem a condição de empreendedor na forma do parágrafo único do art. 3º, na hipótese de o empreendedor não ser o proprietário do imóvel;

VIII – certidão de ações penais 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.

§ 1º A existência de ações penais referidas no inciso VIII do *caput* não impede o registro do parcelamento.

§ 2º A autorização a que se refere o inciso III do art. 36 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. O Oficial do Registro de Imóveis, após exame dos documentos apresentados pelo empreendedor, para o que tem prazo de 30

(trinta) dias, contado da prenotação, deve comunicar ao empreendedor de uma única vez as eventuais exigências para o registro.

Art. 52. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve autuar o requerimento com os documentos, e, informando o fato à autoridade licenciadora, providenciar a publicação de edital, contendo um resumo do pedido de registro do parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

§ 1º O edital deve ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em um dos jornais de maior circulação local.

§ 2º No prazo de 15 (quinze) dias contados da última publicação, pode ser apresentada impugnação do pedido de registro do parcelamento perante o Registro de Imóveis.

§ 3º Findo o prazo previsto no § 2º sem impugnação, deve ser feito o registro.

§ 4º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência dela ao empreendedor e encaminhar os autos do parcelamento e a impugnação ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor deve apresentar sua defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 5º A impugnação deve ser apreciada pelo juiz corregedor no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 6º No caso de o empreendedor ser ente público, a impugnação por terceiros resguarda, se existirem, os direitos indenizatórios do impugnante, mas não impede o registro.

§ 7º 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 demarcação de seus limites, deve determinar que o impugnante, nos próprios autos e no prazo de 5 (cinco) dias, deduza a sua pretensão na forma de petição inicial, prosseguindo o feito nas vias ordinárias.

§ 8º Se a controvérsia versar sobre outra matéria e entender o juiz corregedor que há questão a ser resolvida no âmbito jurisdicional, deve determinar ao impugnante que deduza sua pretensão, no prazo de 5 (cinco) dias, em forma de petição inicial e, após juntada da petição aos autos do parcelamento, encaminhá-los ao juiz competente.

§ 9º Caso o impugnante não apresente a petição inicial, o juiz corregedor deve apreciar a impugnação, decisão da qual cabe recurso, que deve ser recebido em ambos os efeitos.

§ 10. Rejeitada a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao Registro de Imóveis.

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

§ 12. A prenotação fica prorrogada até a efetivação do registro ou a decisão definitiva pelo Poder Judiciário, que deve ser encaminhada ao Registro de Imóveis.

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

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

I – o nome do empreendimento;

II – a indicação da licença integrada concedida e de sua data;

III – a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou 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 – quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra e número e o número de sua matrícula, bem como a identificação das áreas destinadas a uso público e, quando for o caso, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos.

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

I – quanto aos lotes, o seu número e 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 deve, preferencialmente, conter a indicação das coordenadas georreferenciadas de seus vértices definidores.

§ 3º Abertas as matrículas, nelas devem ser averbadas as áreas mencionadas no art. 34, § 1º, inciso I, alínea “c”, item 2.

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

§ 5º O pagamento das custas e emolumentos referentes à abertura de matrícula de que trata o § 1º deve ser feito quando do registro do primeiro 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 deve ser requerido simultaneamente em todas elas.

§ 1º Os Oficiais devem 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*, deve ser efetuado quando alcançada a qualificação positiva do título em todas as circunscrições imobiliárias.

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

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

§ 5º Enquanto não procedidos os registros em todas as circunscrições, o parcelamento é considerado 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 passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

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

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

Art. 56. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel pode ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, à circunscrição imobiliária a que pertence e 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 pode 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, deve proceder-se na forma do art. 213, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 3º Se o título tiver sido outorgado há mais de 15 (quinze) anos, comprovado por qualquer meio admitido em lei, é suficiente figurar como outorgante qualquer dos proprietários constantes da matrícula.

§ 4º No caso de o alienante ser pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial para recolhimento de contribuições sociais previsto 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 depende da aprovação da autoridade licenciadora e deve ser averbada no Registro de Imóveis.

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

§ 2º Consideram-se como diretamente atingidos todos os adquirentes no caso de haver redução das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, mudança de destinação dessas áreas, aumento no número de lotes ou unidades autônomas ou alterações nas restrições urbanísticas previstas.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 2º na hipótese de mudança de localização das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, que não implique em sua redução.

§ 4º O requerimento para averbação da alteração deve ser instruído com o respectivo projeto, devidamente aprovado pela autoridade licenciadora, e com as anuências exigidas na forma dos §§ 1º e 2º.

Art. 58. O registro do parcelamento só pode 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 vendido ou compromissado;

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 pode ser cancelado para a regularização fundiária de área que já tenha sido objeto de parcelamento anterior, registrado mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

§ 2º Em qualquer caso, a autoridade licenciadora somente pode opor-se ao cancelamento se disto resultar inconveniente justificado 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, deve notificá-los, bem como a comissão de representantes, extrajudicialmente, por meio do

Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos, no endereço constante da matrícula respectiva ou outro indicado pelo empreendedor.

§ 1º O adquirente notificado deve manifestar-se perante o Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias.

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

Art. 60. Nas hipóteses do art. 57 e dos incisos II, III e IV do art. 58, o Oficial do Registro de Imóveis deve fazer publicar, em resumo, edital do pedido de alteração ou cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias.

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

§ 2º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência dela ao requerente, que tem o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar sua defesa perante o juiz a quem for encaminhada a impugnação.

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

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

Art. 62. O Oficial do 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 demais sanções cabíveis.

Art. 63. É vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos não registrado.

Art. 64. Aplicam-se 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 pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Registro de Imóveis.

§ 1º Não podem ser objeto de alienação partes destacadas de gleba ou lote, sem antes ter sido o imóvel 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 deve acompanhar o título e dele fazer parte integrante.

Art. 66. A alienação de lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

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

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

§ 2º Decorrido o prazo previsto no *caput*, o empreendedor não pode exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.

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

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

§ 6º No caso de contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, a transmissão da propriedade deve ser registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de 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 § 7º 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 somente têm validade perante o empreendedor, cessionário ou promitente cessionário após o registro.

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

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

I – o nome e qualificação das partes;

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

III – preço, prazo e forma de pagamento

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

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

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

II – local dos pagamentos;

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

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

V – prazo de entrega do empreendimento;

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

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

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

§ 3º O empreendedor pode 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 valem 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, é considerado como contrato preliminar e regido pelas cláusulas padronizadas, sendo passível de registro, a requerimento do adquirente, como promessa de venda e compra, se o empreendedor for o proprietário, ou promessa de cessão de direitos, caso não o seja.

§ 6º O contrato deve fazer menção ao número do registro das cláusulas padronizadas e deve 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.

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

I – no caso de inadimplemento das prestações, cabe ao empreendedor optar pela rescisão do contrato preliminar ou pela cobrança das parcelas vencidas;

II – na rescisão do contrato preliminar, pode ser estipulada a restituição parcelada do montante;

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

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

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

§ 1º O não pagamento da parte incontroversa, indicada na forma do inciso III do *caput*, implica em mora do adquirente.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e no modo contratados.

Art. 70. Na desapropriação, a imissão de posse registrada na matrícula é um direito real passível de cessão ou promessa de cessão e, quando outorgado pelo expropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independe de testemunhas, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

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

Art. 71. No caso previsto no art. 3º, parágrafo único, inciso II, admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios ou suas entidades delegadas, a qual pode ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

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

§ 2º Registrada a sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no *caput* converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a cessão de posse em compromisso ou contrato de venda e compra, ou outra modalidade contratual

colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.

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

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

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

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

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

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

Art. 74. Os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas podem requerer ao juiz que os autorize a gerir o empreendimento por meio da comissão de representantes, caso em que devem adiantar os recursos necessários à sua continuidade, assegurando-se prioridade na restituição com o produto do empreendimento, sendo o resultado líquido transferido à massa.

Parágrafo único. No caso de a falência ou insolvência ser 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 deve determinar a imediata venda do imóvel.

Art. 75. 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 adquirente devedor deve ser notificado 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 despesas de notificação e cobrança, valores que devem expressamente constar do requerimento, ou a impugnar o valor, depositando no Registro de Imóveis o montante devido.

§ 2º A notificação deve ser feita pessoalmente, podendo, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ser efetivada pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação deve ser dirigida ao endereço do devedor constante do registro imobiliário, ao endereço do imóvel objeto do contrato ou ao seu endereço fornecido pelo credor.

§ 4º Se o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deve informar essa circunstância ao Oficial competente, que a certificará sob sua responsabilidade, sendo considerado o destinatário como intimado ou notificado.

§ 5º Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deve ser feita por edital, publicado uma vez em jornal de circulação local ou regional, começando o prazo para pagamento a correr 10 (dez) dias a contar da publicação do edital.

§ 6º Purgada a mora, convalesce o contrato.

§ 7º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor pode requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial do Registro de Imóveis, o qual deve expedir certidão do cancelamento em 15 (quinze) dias.

Art. 76. 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 Registro de Imóveis.

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

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

Art. 77. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser ressarcidos os valores pagos por ele, com exceção do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas, bem como dos juros decorrentes da venda com pagamento a prazo, dos juros moratórios relativos a prestações pagas em atraso pelo adquirente e da reposição da fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, no limite de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel ao mês, contado a partir da imissão na posse.

§ 1º Além do disposto no *caput*, podem ser deduzidos da devolução os tributos, as tarifas e as contribuições irrecuperáveis para o empreendedor, bem como a corretagem, se esta tiver sido paga pelo empreendedor.

§ 2º Para fins da devolução prevista no *caput*, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato devem ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização previsto em contrato.

§ 3º O valor pode ser devolvido em igual número de parcelas que foram pagas ou na forma acordada entre as partes.

§ 4º Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as acessões e benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 5º As acessões e benfeitorias úteis feitas em desconformidade com a lei não são indenizáveis.

§ 6º A indenização de que trata o § 4º pode ser paga quando da venda do imóvel.

§ 7º Em caso de culpa do empreendedor, o ressarcimento deve ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

Art. 78. 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. 79. Após a quitação do contrato preliminar, efetivado por instrumento particular, deve ser lavrada a escritura de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º Não ocorrendo a lavratura prevista no *caput* por inércia do compromissário ou cessionário comprador, o empreendedor pode requerer a averbação, junto ao Registro de Imóveis, do termo de quitação.

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

Art. 80. A escritura deve ser levada a registro pelo Notário no prazo de 30 (trinta) dias de sua lavratura, sob pena de a conduta ser considerada infração disciplinar, punível na forma dos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994.

Art. 81. O empreendedor ou adquirente podem requerer ao Poder Público a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o adquirente, mediante a apresentação de certidão atualizada expedida pelo Registro de Imóveis.

Art. 82. As pessoas jurídicas de direito público interno podem dispensar a lavratura de escritura pública para os atos translativos de direitos reais, bastando que o instrumento seja lavrado em papel timbrado e que possua a assinatura com firma reconhecida do agente público competente para o ato, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

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

CAPÍTULO VII DA INTERVENÇÃO

Art. 84. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

Parágrafo único. Não sendo encontrado o empreendedor ou estando em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora deve providenciar sua notificação pelo oficial de Registro de Imóveis, mediante edital publicado por 2 (duas) vez em jornal local de grande circulação, no período de 15 (quinze) dias.

Art. 85. Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do art. 84, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 86. Decorrido o prazo previsto no *caput* do art. 84 sem regularização, a autoridade licenciadora deve decretar a intervenção no empreendimento, mediante decisão fundamentada, nomeando o interventor no mesmo ato.

§ 1º A autoridade licenciadora deve providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado e comunicar o fato ao Ministério Público.

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

Art. 87. Averbada a intervenção, os adquirentes devem ser notificados, pelo Registro de Imóveis, a suspender o pagamento das prestações restantes ao empreendedor e a efetuar o seu depósito junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º O Registro de Imóveis deve depositar as importâncias recebidas na forma do *caput* em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no art. 666, inciso I, do Código de Processo Civil, em conta de poupança.

§ 2º As quantias depositadas podem ser usadas para a regularização do parcelamento e a conclusão das obras previstas, quando a execução das garantias oferecidas não for suficiente.

Art. 88. O interventor tem os mesmos poderes de gestão do empreendedor necessários à finalização do parcelamento, podendo levantar os depósitos feitos na forma do art. 87 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 ou unidades autônomas também devem ser depositadas na conta de poupança mencionada no art. 87.

Art. 89. Durante a intervenção, o empreendedor pode acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar os livros, contas e contratos.

Art. 90. A gestão do interventor deve ser pautada pelas mesmas regras de probidade que regulam a atuação dos agentes públicos.

Parágrafo único. O interventor deve prestar contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes.

Art. 91. A autoridade licenciadora deve encerrar a intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, requerendo o cancelamento da averbação referida no § 1º do art. 86.

Parágrafo único. Encerrada a intervenção, o empreendedor volta a assumir o parcelamento e:

I – pode requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, o qual depende de prévia manifestação da autoridade licenciadora;

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

Art. 92. As normas sobre intervenção de que trata este Capítulo aplicam-se também aos parcelamentos executados sem registro.

Art. 93. A regularização do parcelamento mediante intervenção não suspende a aplicação das devidas sanções penais.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE ÁREAS URBANAS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 94. A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia e do direito a cidades sustentáveis.

§ 1º As normas de regularização fundiária previstas neste Título somente podem ser aplicadas aos assentamentos informais existentes até 31 de outubro de 2005, excetuando-se deste prazo os casos em que se configurem direitos reais legalmente constituídos.

§ 2º Aos parcelamentos em processo de implantação em desacordo com o projeto aprovado ou com outras irregularidades aplicam-se as regras de intervenção do Capítulo VII do Título II.

§ 3º As disposições deste Título aplicam-se aos assentamentos informais situados em áreas particulares ou áreas públicas da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, incluindo os assentamentos situados em áreas pertencentes aos entes da administração pública indireta.

Art. 95. Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pela Lei nº 10.257, de 2001, e dos princípios previstos no art. 2º, a regularização fundiária sustentável deve pautar-se pelas seguintes diretrizes:

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

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

III – observância das determinações do plano diretor;

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

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

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

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

VIII – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

IX – preferência de titulação para a mulher.

Art. 96. O Poder Público municipal, mediante o plano diretor ou outra lei municipal, deve definir as condições e procedimentos para a concepção, formulação e implementação da política municipal de regularização fundiária sustentável, disciplinando, no mínimo:

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

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

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

IV – os mecanismos de controle social a serem adotados;

V – as formas de compensação a serem eventualmente exigidas.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO

Art. 97. Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável é facultada, individual ou coletivamente, a qualquer pessoa física ou jurídica, incluindo:

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

II – ao setor privado, no âmbito das estratégias definidas pela legislação urbanística municipal;

III – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 98. A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial da área e de plano elaborado pelo titular da iniciativa, que deve definir, entre outros elementos:

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, outras áreas destinadas a uso público;

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

IV – as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

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

§ 1º A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas, hipótese na qual o plano de que trata este artigo pode abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

§ 2º O conteúdo do plano de regularização fundiária, em termos de desenhos, memorial descritivo e, quando for o caso, cronograma de obras e serviços a serem realizados, devem ser definidos por lei municipal, assegurada a indicação das informações necessárias para o devido registro da regularização fundiária no Registro de Imóveis.

Art. 99. A implantação da regularização fundiária depende de análise e aprovação de seu plano, com a emissão da respectiva licença integrada pela autoridade licenciadora, observado o inciso II do art. 96.

§ 1º Não se exige licença da regularização fundiária que:

I – seja promovida por órgãos da administração direta do Poder Público municipal;

II – envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.

§ 2º Aplicam-se, no que couber, ao licenciamento unificado da regularização fundiária as disposições da Seção 3 do Capítulo III do Título II.

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

Parágrafo único. No caso de regularização fundiária de interesse social, o fato de a regularização jurídica não ter sido concluída 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 devem integrar ZEIS definida no plano diretor ou em outra lei municipal.

§ 1º As iniciativas de regularização fundiária de que trata o *caput* devem observar o disposto nos incisos I a IV do art. 7º.

§ 2º A regularização fundiária em área inserida em Unidade de Conservação da Natureza ou em sua zona de amortecimento deve observar as restrições derivadas da Lei nº 9.985, de 2000.

Art. 102. Observadas as normas previstas nesta Lei e na lei de que trata o art. 96, bem como as demais normas municipais pertinentes, o plano de regularização fundiária pode definir parâmetros urbanísticos e

ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Seção, incluindo, entre outros pontos:

- I – o tamanho dos lotes ou das unidades autônomas;
- II – o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;
- III – as faixas de APP a serem respeitadas.

Parágrafo único. Quando inseridas em área urbana consolidada, ou adjacentes a esta, as iniciativas de regularização fundiária regidas por esta Seção são consideradas empreendimentos de interesse social para efeito de autorização para supressão de vegetação em APP e em área de proteção de mananciais, desde que o plano de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

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

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

§ 1º Os encargos previstos no *caput* podem 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, aplica-se, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 2º aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia e concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica 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 pode ser desafetada pelo uso, mediante certificação do Poder Público municipal.

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

I – aplica-se 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, podem 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 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 e da área definida no inciso I do art. 10.

Parágrafo único. Aplica-se às regularizações de que trata o *caput* o disposto no art. 26.

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

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no plano de regularização fundiária.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, os encargos previstos no *caput* podem 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 deve exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

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

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, pode lavrar auto de demarcação urbanística.

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

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com 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 deve 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 deve 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, deve ser procedida a notificação editalícia do proprietário.

§ 2º Os editais devem 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 deve 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 deve 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 deve dar ciência dela ao Poder Público, que tem o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

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

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

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

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, a ser licenciado na forma do art. 99, 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, constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia, podendo ser dada em garantia real e ser objeto de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*.

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

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

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

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

Parágrafo único. Decorridos 5 (cinco) anos do registro do título de legitimação de posse, formaliza-se a conversão do direito real de posse em propriedade, por simples requerimento do proprietário 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 rege-se 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 1973.

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

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

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

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

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

Art. 116. O responsável pela regularização fundiária deve requerer seu registro, apresentando os documentos elencados nos incisos I e IV do art. 36, bem como os seguintes:

I – os desenhos e documentos exigidos por lei municipal, na forma do § 2º do art. 98;

II – licença integrada da regularização fundiária, observado o disposto no § 1º do art. 99;

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, certidão atualizada dos atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Art. 117. As matrículas das áreas destinadas a uso público devem ser 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 devem ser 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* devem ser reduzidos em, no mínimo, 20% (vinte por cento) e podem ser repassados ao beneficiário da regularização fundiária, observada sua capacidade econômica.

§ 2º O responsável pela regularização fundiária deve procurar celebrar convênio ou termo de parceria com os Notário e Registradores de Imóveis para reduzir o valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no *caput* e negociar a sua forma de pagamento, observado o disposto no § 1º.

3º Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o § 1º 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, basta estarem mencionadas no plano de regularização fundiária ou no título de outorga de direito.

§ 2º A primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de área edificada deve ser feita independentemente do pagamento de custas e emolumentos.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I DOS CRIMES CONTRA A ORDEM URBANÍSTICA E OUTRAS INFRAÇÕES

Art. 120. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade licenciadora, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, multa e, no caso do infrator ser o proprietário, perdimento do imóvel ilegalmente parcelado.

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem 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 desacordo com a legislação urbanística e ambiental;

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

I – se o parcelamento localizar-se em área pública ou em espaço territorial especialmente protegido nos termos da legislação ambiental;

II – se efetivados:

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

b) com omissão fraudulenta de fato relativo ao parcelamento, se o fato não constituir crime mais grave;

c) sem estar o parcelamento do solo para fins urbanos devidamente registrado no Registro de Imóveis competente:

Pena – reclusão, de 3 (três) a 6 (seis) anos, multa e, no caso do infrator ser o proprietário, perdimento do imóvel ilegalmente parcelado.

§ 3º Nas hipóteses do *caput* e §§ 1º e 2º, as penas serão aumentadas em até 2/3 (dois terços), quando o parcelamento se der em desacordo com o art. 7º.

Art. 121. Registrar parcelamento não licenciado pela autoridade licenciadora, 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*, considera-se a conduta infração disciplinar, aplicando-se o disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994.

Art. 122. Expedir:

I – licença integrada sem a observância das disposições desta Lei ou em desacordo com a legislação urbanística ou ambiental;

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.

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

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

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

Art. 124. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo:

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

§ 1º No caso do corretor de imóveis, além da pena prevista no *caput*, considera-se 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* for praticada por pessoa jurídica que atua na corretagem de imóveis, aplica-se também o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 1978.

Art. 125. 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 deve considerar a dimensão da área afetada pela irregularidade e sua importância do ponto de vista ambiental, bem como o número de famílias lesadas.

Art. 126. O imóvel perdido na forma dos arts. 120, *caput* e §§ 1º e 2º, passa ao domínio do Município, que deve proceder à sua regularização fundiária, observadas as normas cabíveis desta Lei.

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

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

Art. 127. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre 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 esta Lei;
- II – ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

Art. 128. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

Art. 129. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorre sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 130. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique em parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Art. 131. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as competências, atribuições e prerrogativas previstas por esta Lei para os Municípios.

Art. 132. Aplicam-se ao parcelamento compulsório previsto no inciso I do § 4º do art. 182 da Constituição Federal todas as normas previstas nesta Lei.

Art. 133. Os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 134. Os condomínios civis cujos moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de 2/3 (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, podem ser regularizados na forma do *caput*, com a extinção da associação proprietária do terreno e a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

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

Art. 135. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial para fins de moradia, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 942, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro 1973.

Art. 136. A glebas regularmente parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que não possuam registro podem

ter sua situação jurídica regularizada, mediante registro do parcelamento, desde que:

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

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

Art. 137. A União, o Estado, o Distrito Federal e o Município podem desapropriar, por interesse social, áreas urbanas para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 138. Nas desapropriações, não são 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, devem ser descontados os custos em que o Poder Público incorrer para a regularização do parcelamento.

Art. 139. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou promover a demolição da construção desconforme.

Art. 140. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos 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 são solidariamente responsáveis, ainda que não tenham anuído com a implantação do parcelamento.

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

Art. 141. As frações ideais obtidas por meio da concessão de uso especial para fins de moradia, da concessão de direito real de uso e da usucapião coletivas podem ser objeto de garantia real.

Art. 142. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei é sempre o da comarca da situação do imóvel, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 143. 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. 144. A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – inciso V do art. 4º:

“Art. 4º.....

V –

t) a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) a legitimação de posse. (NR)”

II – inciso III do art. 12:

“Art. 12.

“III – como substituto processual, desde que com a autorização expressa dos representados:

a) a associação de moradores, regularmente constituída, com personalidade jurídica;

b) o Município ou ente público a ele vinculado com atuação na área de desenvolvimento urbano. (NR)”

III – art. 35:

“Art. 35.

§ 3º O acréscimo e a redução de potencial construtivo derivados da transferência do direito de construir deverão ser,

respectivamente, objeto de registro e averbação na matrícula dos respectivos imóveis. (NR)”

Art. 145. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 167:

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos os registros:

I – das aquisições e das transmissões de bens imóveis, dos direitos reais sobre esses, assim como dos direitos pessoais sobre imóveis registrados que, pela sua natureza, sejam oponíveis a terceiros;

II – dos contratos preliminares tendo por objeto direito registrado;

III – das alterações do regime jurídico da propriedade decorrentes do parcelamento do solo, da incorporação imobiliária, da instituição de condomínio, da divisão, da atribuição de fração ideal, do Registro Torrens, da instituição de bem de família, ou de outras hipóteses estipuladas em lei;

IV – das cláusulas padronizadas nos contratos de imóveis parcelados ou incorporados, bem como nos de financiamento imobiliário;

V – das convenções antenupciais e dos contratos de regime patrimonial na união estável;

VI – das convenções de condomínio;

VII – das cédulas de crédito e dos contratos de penhor rural, industrial ou comercial;

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

IX – das concessões e autorizações de uso de imóveis públicos;

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

XI – do ajuizamento de ações reais, ou pessoais reipersecutórias, ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados;

XII – da inscrição na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias do titular do direito real registrado;

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

XIV – do acréscimo pela transferência do potencial construtivo, da outorga onerosa do direito de construir, da regularização fundiária e da notificação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

§ 1º Incluem-se entre os direitos pessoais oponíveis a terceiros:

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

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

III – a preferência na aquisição;

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

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

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

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

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

§ 6º Nos negócios jurídicos feitos com a condição resolutiva ou suspensiva, deverá ser objeto de averbação posterior o implemento ou não da condição.

§ 7º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a incorporação, a instituição de condomínio ou o parcelamento do solo.

§ 8º 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.

§ 9º 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.

§ 10. Aplicam-se à propriedade residual do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras dos direitos reais de garantia.

§ 11. 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.

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

§ 13. As hipóteses de registro e averbação relacionadas neste artigo não excluem outras decorrentes de situações previstas em lei.

§ 14. São considerados atos sem conteúdo econômico exclusivamente os de indisponibilidade, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de vias ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, casamento, alteração de nome por alteração de estado civil, transporte de ônus ou direitos e da rescisão de contratos de venda e compra de imóveis no âmbito do parcelamento do solo para fins urbanos. (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 atos inter vivos ou mortis causa, quer para constituição dos direitos, transmissão e extinção, quer para a sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

§ 1º Pertence o direito à pessoa em cujo nome ele se encontra registrado.

§ 2º Não pertence o direito à pessoa se o registro estiver cancelado.

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

§ 4º A reivindicação de qualquer direito registrado depende do registro do ajuizamento da ação na matrícula correspondente e aperfeiçoa-se com o cancelamento do registro anterior e com o registro da respectiva carta de sentença.

§ 5º Enquanto não registrado o título de transmissão da propriedade ou os direitos a ela relativos, o alienante continua obrigado ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como das despesas condominiais e de outras obrigações propter rem, sendo obrigatória a sua citação nas ações de cobrança.

§ 6º Para ser registrado, todo título deve ter como objeto direito certo e determinado.

§ 7º Quando o contrato, nos termos do art. 104, inciso II, do Código Civil, tratar de objeto a ser determinado, o registro somente pode ser efetuado após a sua determinação.

§ 8º Não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 9º O reconhecimento da ineficácia da alienação ou oneração por fraude à execução depende de prévio registro do ajuizamento da ação nos termos do art. 167, XI.

§ 10. 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.

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

IV – art. 215:

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração depende de autorização judicial. (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 aplica-se 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 devem constar do mandado judicial, salvo na hipótese do § 1º do art. 942 do Código de Processo Civil, quando a sentença declaratória será registrada na própria matrícula do imóvel usucapido.

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

IX – art. 228:

“Art. 228.

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

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

X – art. 229:

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

XI – art. 239:

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis, as indisponibilidades, a inscrição na dívida ativa do titular do direito real e outras providências acautelatórias judiciais ou administrativas serão registrados, independentemente do pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos registros de ajuizamento de ações previstos no art. 167, XI. (NR)”

Art. 146. O Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 942.

§ 1º Quando o imóvel estiver matriculado, é 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 submetem-se às regras do § 1º. (NR)”

Art. 147. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 13-A:

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

II – art. 15:

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

III – art. 29:

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

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

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

Art. 148. O art. 10 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar acrescido do seguinte § 1º, renumerando-se os dispositivos subsequentes:

“Art. 10.

§ 1º No caso de empreendimentos geradores de impacto ambiental caracterizado como predominantemente local, o licenciamento cabe ao órgão municipal.

.....”

Art. 149. O art. 2º da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 2º

§ 1º *Em área urbana consolidada, as faixas mínimas de APP a serem observadas ao longo dos corpos d’água devem ser fixadas por legislação municipal, respeitado o mínimo de 15 (quinze) metros nos cursos d’água de até 5 (cinco) metros de largura e, nos demais casos, as faixas de proteção previstas no caput.*

§ 2º *Entende-se por área urbana consolidada a parcela do território incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal específica, situada em zona urbana que possua densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada. (NR)”*

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

“Art. 4º

VI – *parcelamento de glebas para produção de terrenos urbanizados. (NR)”*

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

I – *edificação para residência do adquirente, sua família e seus 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 poderão ser incluídos no financiamento. (NR)”*

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

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

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

..... (NR)”

Art. 152. Observadas as disposições específicas desta Lei, 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. 153. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regulam-se pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 154. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 50, durante o prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei, devem ser apresentados, pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:

I - certidões negativas:

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

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

II - certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do 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 impede 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, deve suscitar a dúvida perante o juiz competente.

Art. 155. Esta Lei entra em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 156. Revogam-se:

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

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

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