

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

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

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 **DR. EVILÁSIO**

PARECER nº 3

I - Relatório

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

Depois da apresentação do nosso primeiro parecer, verificou-se que o PL 3.409/00, do Sr. Alberto Mourão, originalmente apensado à proposição principal, foi desapensado e arquivado definitivamente, por força do art. 105 do Regimento Interno da Casa. Por outro lado, foram deferidas pela Mesa Diretora três novas apensações, o que motivou a reformulação do parecer. Logo em seguida, foram apensadas à proposição principal quatro outras proposições.

Assim, encontram-se atualmente apensados ao PL 3.057/00 onze projetos de lei, a saber:

1. PL 5.499/01, do Sr. José Carlos Coutinho, que determina a aquisição de propriedade em caso de loteamento irregular, sendo o lote de até 200 metros quadrados ocupado para fins de moradia por mais de cinco anos;
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 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências", no que concerne ao prazo para aprovação de projetos e aceitação de obras pelo Poder Público;
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 6.766/79, 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 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, 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 19 de dezembro 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 6.766/79, prevendo percentual mínimo de áreas verdes nos loteamentos;
11. PL 3.403/04, do Sr. Carlos Nader, que modifica a redação do parágrafo 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 na utilização de terreno desapropriado por aproveitamento inadequado.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas aos projetos de lei em exame. Contudo, à vista da apresentação de substitutivo, foram encaminhadas a esta Comissão, 25 emendas, abaixo relacionadas:

- 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 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 a exclusão da 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.

Além dessas emendas, formalizadas na Comissão, foram encaminhadas a esta Relatoria inúmeras contribuições informais, por parte de entidades da sociedade civil e de autoridades governamentais.

Reitere-se, ainda, a importância do trabalho conduzido, na legislatura passada, pelo ilustre Deputado João Sampaio, que promoveu nesta Câmara Técnica audiências públicas específicas para debater o tema parcelamento do solo urbano. O resultado desse trabalho foi publicado na forma de uma separata.

É o nosso relatório.

II – Voto do Relator

No parecer que anteriormente apresentamos neste órgão técnico, defendemos a oportunidade de realizarem-se aperfeiçoamentos no texto da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano). Essa lei, que foi, durante muitos anos, praticamente a única lei federal em vigor no campo do direito urbanístico, recebeu alguns ajustes pontuais em 1999, por meio da Lei nº 9.785, mas ainda apresenta lacunas importantes que merecem a atenção do legislador.

A mais importante dessas lacunas diz respeito à disciplina dos condomínios urbanísticos, também conhecidos popularmente como condomínios horizontais ou fechados. O diploma legal que disciplina condomínios no nível federal é a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o qual se ocupa basicamente dos condomínios em edificações. O art. 8º dessa lei limita-se a prever a hipótese de realização de um condomínio com mais de uma edificação

em um mesmo terreno, mas não prevê requisitos, urbanísticos ou de qualquer outro tipo, específicos para esses empreendimentos.

Conforme já defendemos em nosso primeiro parecer, esse ponto é a causa de muitos problemas. De um lado, muitos empreendimentos são executados na forma de condomínio, sem parâmetros urbanísticos adequados, o que representa um risco para os padrões de desenvolvimento urbano das cidades. De outro, muitos empreendimentos executados na forma de loteamento, segundo os parâmetros definidos pela Lei 6.766, têm seus perímetros fechados, o que representa uma inaceitável apropriação privada de espaços públicos.

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

A redação atual da lei exige, para que uma parcela de terreno seja legalmente considerada lote, a implantação da infra-estrutura básica, na qual são incluídos os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais e de iluminação pública, as redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, bem como o sistema viário. Essa infra-estrutura básica, no entanto, não é exigida totalmente do empreendedor, que só responde pela execução das vias de circulação, pela demarcação dos lotes, quadras e logradouros e pelas obras de escoamento das águas pluviais. Quanto aos elementos restantes, embora não estejam sob a responsabilidade do empreendedor, também não se encontram explicitamente a cargo do Poder Público, e têm sido estabelecidos como responsabilidade do empreendedor por meio de legislação estadual e municipal.

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

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

Os assentamentos humanos informais e parcelamentos irregulares ocupados pela população de baixa renda constituem, hoje, o maior desafio político, técnico e jurídico dos que se dedicam à questão urbana. Trazer

para a legalidade as áreas ocupadas pela população que não encontrou alternativas no âmbito da "cidade legal" é tarefa necessária dos diferentes níveis da Administração Pública. Diante da importância do tema, é inegável que a regularização dessas ocupações necessita ser objeto de diretrizes editadas pela União, as quais, parece evidente, apresentam relação direta com as normas gerais sobre o parcelamento do solo urbano.

Além de novos temas ainda não constantes de normas federais, como condomínio urbanístico e regularização fundiária, a legislação federal que regula o parcelamento do solo para fins urbanos deve ser compatibilizada necessariamente com a Lei nº 10.257, de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. Esse novo diploma legal regulamenta o Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal, bem como a disciplina de instrumentos urbanísticos como o solo criado e o direito de superfície, entre outros. Os novos instrumentos disciplinados pelo Estatuto da Cidade oferecem ao Poder Público municipal uma maior amplitude de ação na gestão do espaço urbano, que deve estar refletida nas normas sobre o parcelamento.

Ajustes também devem ser feitos nas disposições da Lei 6.766/79 que hoje tratam dos contratos, fundamentalmente tendo em vista a necessária adequação ao moderno tratamento conferido à matéria pelo novo Código Civil Brasileiro – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 –, em vigor desde janeiro de 2003.

Preliminarmente, é importante ressaltar a função social do contrato. O novo Código, conquanto haja garantido a autonomia privada, concedendo às partes o direito de contratar com liberdade, impõe como limites a ordem pública e a função social do contrato, a qual é patente em matéria de parcelamento do solo, confundindo-se, mesmo, com a função social da propriedade.

O conteúdo das normas relativas a contratos envolvendo os parcelamentos para fins urbanos deve assimilar os contornos jurídicos do contrato preliminar trazidos pela nova Lei Civil. O contrato preliminar, de que são exemplos o compromisso de compra e venda e a cessão de direitos, é largamente utilizado em sede de parcelamento do solo urbano, e deverá, inclusive, ser usado para a formalização dos negócios jurídicos atinentes à venda de unidades autônomas nos condomínios urbanísticos agora disciplinados.

Outro ponto importante que merece atenção do legislador é a regra de restituição dos valores pagos pelo adquirente em caso de rescisão contratual. Atualmente, há inúmeras polêmicas judiciais a esse respeito, uma vez que o Código de Defesa do Consumidor estabelece uma obrigação geral de restituição do total pago, o que, na opinião dos empresários imobiliários, inviabiliza os empreendimentos. Na intenção de pacificar o conflito, prevê-se a possibilidade de desconto das despesas incorridas pelo empreendedor, porém limitado a um teto máximo.

Diante desse quadro, entendemos que é fundamental a concepção de uma nova lei sobre o tema parcelamento do solo para fins urbanos, ampla o suficiente para abarcar todos os aspectos a serem regulados no âmbito

das normas da União. Assim, essa nova lei deve tratar não só de loteamentos e desmembramentos, como a atual, mas também de condomínios urbanísticos, regularização fundiária e uma série de outros temas correlatos, como contratos, registro de parcelamento e de regularização fundiária e disposições penais.

Os projetos ora em exame tocam em alguns desses pontos, mas não possuem a amplitude necessária para regular a contento a matéria. Diante disso, optamos pela apresentação de um substitutivo, no qual procuramos dar um tratamento adequado para as questões acima apontadas. No conteúdo desse substitutivo, merecem destaque:

1. a explicitação e a regulação dos condomínios urbanísticos como uma das modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos;
2. o detalhamento das responsabilidades do empreendedor e do Poder Público em termos de implantação e manutenção de infra-estrutura e equipamentos comunitários, nas diferentes modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos;
3. a previsão da possibilidade do Poder Público municipal exigir do empreendedor contrapartida, financeira ou não, em razão do ônus em termos de infra-estrutura e serviços públicos gerado pelo parcelamento;
4. a simplificação do processo de aprovação do projeto, por meio, por exemplo, da previsão de um procedimento integrado para a concessão das licenças urbanística e ambiental exigidas do empreendimento;
5. o estabelecimento de normas específicas para a regularização fundiária e seu registro imobiliário;
6. a criação de novos instrumentos auxiliares para a regularização fundiária, como a requisição urbanística e a legitimação de posse;
7. a adequação do capítulo de contratos ao novo Código Civil;
8. a ampliação e ajuste dos tipos penais já em vigor sobre o tema, consolidando a ordem urbanística como bem jurídico penalmente tutelado.

Na construção desse substitutivo, procurou-se englobar todos os aspectos que envolvem a produção dos parcelamentos do solo para fins urbanos e as regularizações fundiárias. Por essa razão, foi inevitável tratar de temas como, por exemplo, o registro imobiliário e as sanções penais, que, embora devam ter seu mérito analisado ainda pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, foram enfocados no substitutivo, em razão das repercussões no campo do desenvolvimento urbano.

No corpo do substitutivo apresentado anexo foram incorporados vários temas lançados pelos projetos sob análise.

O projeto de lei principal, por exemplo, preocupa-se com a regularização fundiária de parcelamentos irregulares ocupados pela baixa renda, pretendendo simplificar o registro dos mesmos. Por sua vez, o PL 5.894/01, apensado, que intenta disciplinar a regularização dos loteamentos fechados, forma de empreendimento bastante comum nos dias atuais, embora questionável sob os aspectos técnico e jurídico. A intenção de fixar corretamente os prazos

para o agente público no licenciamento urbanístico é outro aspecto importante, trazido pelo PL 6.220/02. O PL 754/03, por seu turno, procura corrigir deficiência da norma em vigor, que prevê um nível menor de exigência para a infra-estrutura básica dos parcelamentos populares. Finalmente, o PL 2.454/03 pretende estabelecer normas mínimas para a implantação dos condomínios urbanísticos.

São propostas importantes que foram devidamente inseridas no substitutivo formulado. Cabe um comentário específico em relação aos loteamentos fechados. Julgamos procedente a preocupação do Autor do PL 5.894/01 com a imposição de regras urbanísticas para esses empreendimentos, tendo em vista seu impacto sobre o tecido urbano. Contudo, entendemos que essa tipologia somente deve acontecer na forma de condomínio urbanístico, para evitar apropriação privada de bens públicos.

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

O PL 5.499/01, o PL 6.180/02, o PL 7.363/02 e o PL 3.403/04, que tratam de matérias já adequadamente disciplinadas pelo Estatuto da Cidade. O PL 550/03, por sua vez, pretende que o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal seja uma atividade de iniciativa exclusiva do Poder Público, como forma de frear a proliferação de parcelamentos irregulares. Entendemos que a medida representa uma discriminação injustificada contra o empreendedor privado, uma vez que a disciplina do uso e da ocupação do solo urbano faz-se mediante uma ação responsável do Poder Público no uso de suas atribuições de fiscalização. O PL 1.001/03, ao prever o rateio, entre os adquirentes de lotes, das despesas decorrentes de serviços de interesse coletivo, está transferindo ao particular um ônus que cabe ao Poder Público. Finalmente, o PL 2.699/03 prevê a destinação de um percentual mínimo da área do parcelamento para áreas verdes, o que não se justifica como regra geral, tendo em vista a grande variedade possível de empreendimentos. Entendemos que o mais correto é a previsão de um percentual mínimo para espaços públicos, os quais incluem áreas verdes.

Diante do exposto, naquilo que compete a este órgão técnico analisar, votamos pela **aprovação** quanto ao mérito do PL 3.057/00, forma do terceiro 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 terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do PL 6.180/02;
- pela **aprovação** quanto ao mérito do PL 6.220/02, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- 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 terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do PL 1.001/03;
- pela **aprovação** quanto ao mérito do PL 2.454/03, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do PL 2.699/03;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do PL 3.403/04.

Quanto às emendas, 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 terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 04, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da Emenda 05;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 06, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 07, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 08, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- 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 terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 12, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da Emenda 13;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 14, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 15, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 16, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- 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 terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da Emenda 20;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 21, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da Emenda 22, na forma do terceiro substitutivo que aqui apresentamos;
- pela **rejeição** 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 terceiro substitutivo que aqui apresentamos.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado **DR. EVILÁSIO**
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

3º 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 a regularização fundiária 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.

Parágrafo único. No que não contrariar o disposto nesta Lei, aplicam-se aos parcelamentos do solo para fins urbanos as disposições sobre licenciamento e outras estabelecidas na legislação ambiental.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural;

II – área rural: a parcela do território destinada à exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral;

III – regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos humanos preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

IV – terreno: imóvel situado em área urbana, a ser objeto de parcelamento sob qualquer das formas reguladas por esta Lei;

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

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

VII – fração ideal: fração do terreno e das coisas comuns que corresponde proporcionalmente a cada unidade autônoma;

VIII – loteamento: a divisão de terreno 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;

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

X – condomínio urbanístico: a divisão de terreno em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

XI – 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;

XII – 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;

XIII – condomínio urbanístico integrado à edificação: a variante de condomínio urbanístico em que a construção das edificações nas unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIV – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de terreno com área total inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

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

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

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

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

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

XX – autoridade licenciadora: o Poder Público municipal responsável pela concessão da licença urbanística do parcelamento ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, que integra a regularização fundiária;

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

XXII – licença ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA) estabelece as condições e restrições de natureza ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

XXIII – licenciamento integrado: procedimento coordenado pelo Poder Público do Município com gestão plena, tendo em vista a compatibilização dos atos, a cargo da autoridade licenciadora e dos órgãos competentes do SISNAMA, necessários à concessão das licenças urbanística e ambiental do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos, ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental que integra a regularização fundiária;

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

a) possua plano diretor de que trata o art. 182, § 1º, da Constituição Federal, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, quando esta não fizer parte do plano diretor;

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;

XXV – requisição urbanística para fins de regularização fundiária: a sujeição temporária do imóvel ao Poder Público, com a finalidade de identificar o seu ocupante e qualificar a natureza e o tempo de sua posse;

XXVI – legitimação de posse: título expedido pelo Poder Público, no qual é identificado o ocupante do imóvel objeto de requisição urbanística para fins de regularização fundiária, com o reconhecimento de sua posse e o seu tempo de posse;

XXVII – 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;

XXVIII – empreendedor: o proprietário do terreno responsável pela implantação do parcelamento.

§ 1º Admitem-se ainda como empreendedor:

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

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

III – a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do terreno 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 Serviço de 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.

§ 2º O Poder Público municipal é a esfera competente do SISNAMA para a concessão da licença ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária, se tais empreendimentos forem considerados como geradores de impacto ambiental apenas local.

Art. 3º 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 e do contrato;

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 da ação do Poder Público;

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

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 4º Admite-se o parcelamento do solo para fins urbanos apenas no perímetro urbano definido por lei municipal.

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

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

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

III – 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 normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

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

Art. 6º O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico, bem como por suas variantes definidas nesta Lei.

Parágrafo único. Mais de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes podem ser utilizadas, simultaneamente, no mesmo terreno, atendidos os requisitos desta Lei.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO

Art. 7º Sem prejuízo das exigências gerais da legislação federal, estadual ou municipal e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento do empreendimento perante os órgãos competentes, os parcelamentos devem atender à ordem urbanística expressa no conjunto de leis municipais, que incluem o plano diretor e as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

I – os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 80 m² (oitenta metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo nas variantes integradas à edificação, quando a área mínima pode ser de 60 m² (sessenta metros quadrados) e a frente mínima de 4 (quatro) metros;

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação, observado o disposto no art. 9º, bem como, nos termos das normas específicas, assegurar a acessibilidade aos portadores de necessidades especiais;

III – o sistema viário deve articular-se com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, 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;

V – ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, é obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 1º Os Municípios com gestão plena podem reduzir, por lei municipal, as áreas mínimas previstas no inciso I do *caput*, nos casos de empreendimentos implantados em ZEIS.

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

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 4º Nas áreas com declividade média superior a 30% (trinta por cento), respeitadas as normas que regulam as APP, admite-se o parcelamento somente:

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.

§ 5º No caso de condomínio urbanístico em Municípios sem gestão plena, também deve ser atendido o requisito de área máxima de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) para empreendimentos isolados e de 75.000 m² (setenta e cinco mil metros quadrados) para conjunto de

empreendimentos contíguos, sendo que a separação dos empreendimentos por meio, unicamente, de via de circulação não descaracteriza a contigüidade.

§ 6º No caso dos Municípios com gestão plena, a dimensão máxima dos condomínios é de 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) para empreendimentos isolados e de 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) para conjunto de empreendimentos contíguos, admitindo-se dimensão superior desde que lei municipal estabeleça normas 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), bem como de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 8º Respeitado o disposto nos incisos I a V do *caput* do art. 7º e as demais disposições desta Lei, cabe à legislação municipal, observadas as diretrizes do plano diretor, definir, para cada zona em que se divida a área urbana do Município:

I - os usos permitidos;

II - os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, os quais devem incluir, pelo menos:

a) as áreas mínimas e máximas dos lotes e das unidades autônomas;

b) os percentuais mínimos de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;

c) os coeficientes máximos de aproveitamento;

d) os coeficientes básicos de aproveitamento, no caso de aplicação da outorga onerosa do direito de construir, segundo as condições previstas no plano diretor e na legislação dele decorrente;

e) as taxas mínimas de permeabilidade a serem observadas;

f) as dimensões máximas das quadras resultantes do parcelamento ou o espaçamento máximo entre as vias públicas;

III – as modalidades de parcelamento admissíveis, explicitando obrigatoriamente a possibilidade, ou não, de implantação de condomínios urbanísticos;

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

V – a complementação e o detalhamento das exigências quanto às obras de infra-estrutura e às responsabilidades por sua implantação.

§ 1º Na definição dos requisitos de que trata o *caput*, devem ser consideradas as diferentes modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos e suas variantes.

§ 2º Na fixação das taxas previstas na alínea "e" do inciso II do *caput*, devem ser levados em consideração as condições do terreno e o adequado manejo das águas pluviais, de forma a garantir que a implantação do empreendimento não afete a vazão máxima dos corpos d'água adjacentes.

§ 3º A legislação municipal estabelecida nos termos deste artigo deve induzir parcelamentos em áreas com infra-estrutura básica implantada, mediante a utilização dos instrumentos urbanísticos cabíveis.

Art. 9º O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), vedado à lei municipal prevista no art. 8º dispor em contrário.

§ 1º Exige-se o mesmo percentual de áreas destinadas a uso público previsto no *caput* nos condomínios urbanísticos com área superior a 50.000 m² (cinquenta metros quadrados).

§ 2º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro da mesma zona urbana.

§ 3º Fica dispensado da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público o parcelamento de pequeno porte.

§ 4º A reserva de percentual de áreas destinadas a uso público em desmembramentos pode ser exigida apenas para a implantação de equipamentos comunitários que não configurem logradouro público e será definida pela respectiva licença urbanística.

Art. 10. Além dos requisitos previstos no art. 8º, em relação à implantação de condomínios urbanísticos, cabe à legislação municipal determinar:

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 – a exigência, ou não, de EIV;

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

Art. 11. Inexistindo as definições de que tratam o inciso III do art. 8º e o art. 10, fica vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

Art. 12. A autoridade licenciadora deve manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

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

II – os requisitos previstos pelos arts. 8º a 10 e outros aplicáveis às diferentes zonas em que se divida a área urbana;

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

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

V – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

§ 1º As informações de que trata o *caput* devem estar preferencialmente georreferenciadas.

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

Art. 13. As Áreas de Preservação Permanente (APP) em relação às quais não se obteve autorização do órgão competente do Sistema Nacional de Meio Ambiente (SISNAMA) para supressão da vegetação, devem permanecer como áreas não edificáveis, com vegetação nativa, e podem, resguardados os objetivos da APP, ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, a critério do referido órgão.

§ 1º No caso de a APP ser utilizada como espaço livre de uso público ou de uso comum dos condôminos, devem ser observados os percentuais máximos de 5% (cinco por cento) de impermeabilização e de 15% (quinze por cento) de ajardinamento.

§ 2º As faixas mínimas de APP a serem observadas ao longo dos corpos d'água em áreas urbanas devem ser fixadas por legislação municipal, respeitado o mínimo de 30 (trinta) metros e ressalvadas as nascentes e as restingas, em relação às quais deve ser aplicada a legislação ambiental.

§ 3º O órgão competente do SISNAMA responsável pelo licenciamento ambiental do empreendimento pode estabelecer exigências específicas em relação às APP, incluindo faixas maiores do que as fixadas na forma do § 2º, em função do respectivo plano de bacia hidrográfica ou para assegurar o cumprimento dos objetivos da APP.

§ 4º A APP pode ser deduzida da área total do terreno para efeito de cálculo do percentual previsto no art. 9º.

§ 5º A APP que integre lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento pode ser computada, a critério da autoridade licenciadora, na área total do referido lote ou unidade autônoma para aplicação do coeficiente de aproveitamento e definição da área máxima a construir.

Art. 14. São proibidos o parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer forma de utilização do solo urbano na Zona Costeira que impeçam o acesso às praias, ressalvadas as áreas de interesse da segurança nacional e as Unidades de Conservação da natureza de acesso restrito, instituídas nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

Parágrafo único. Nos parcelamentos implantados após a entrada em vigor desta Lei, a distância máxima entre as vias públicas de acesso às praias deve ser de 200 (duzentos) metros, tendo em vista a garantia do disposto no *caput*.

CAPÍTULO III

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 15. 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 de uso comum dos condôminos e, quando houver, áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

II – a implantação:

a) do sistema viário;

b) da infra-estrutura básica, ressalvado o disposto na alínea "b" do inciso I do art. 16;

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

III – a manutenção das áreas destinadas a uso público dos loteamentos, até que pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos lotes estejam efetivamente ocupados;

IV - a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos, da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, bem como, quando houver, das áreas destinadas a uso público, até a averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Art. 16. Cabe ao Poder Público ou a seus concessionários ou permissionários:

I – a implantação:

a) dos elementos de infra-estrutura complementar não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;

b) do sistema de distribuição de energia elétrica, da iluminação pública, do sistema de abastecimento de água potável e de disposição adequada de esgoto sanitário, em ZEIS;

II – a operação e a manutenção:

a) da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;

b) das áreas destinadas a uso público nos loteamentos e, quando houver, nos condomínios urbanísticos.

§ 1º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 2º A operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público nos loteamentos passam à responsabilidade do Poder Público a partir da expedição do termo de vistoria e recebimento de obras, ressalvado o disposto no inciso III do art. 15.

§ 3º A operação e a manutenção das áreas destinadas a uso público nos condomínios urbanísticos, quando houver, passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 4º O Poder Público ou seus concessionários ou permissionários devem disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do condomínio urbanístico.

Art. 17. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Não se aplica o disposto no *caput* aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletivo para fins de moradia e concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituído na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários;

§ 2º 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. 18. Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Parágrafo único. Quando obras a cargo do Poder Público forem executadas pelo empreendedor, a sua transferência ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários, depende do reembolso do custo, na forma do contrato.

Art. 19. Os Municípios com gestão plena podem estabelecer formas de progressividade de implantação da infra-estrutura, desde que sejam observados:

I – a elaboração e aprovação de um cronograma físico para a execução das obras e serviços;

II – a criação de uma associação de proprietários ou compradores encarregada da fiscalização do cumprimento do cronograma;

III – a constituição das garantias necessárias para a total implantação do parcelamento.

Art. 20. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 15, a legislação municipal pode exigir do empreendedor contrapartida na forma dos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A alteração de uso de modo a transformar áreas rurais em urbanas é passível de exigência de 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 10 de julho de 2001, a contrapartida prevista no *caput* pode envolver:

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

II – 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. 49, não configura a contrapartida de que trata este artigo.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Seção 1 Da Definição de Diretrizes

Art. 21. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina as diretrizes para:

I – o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário, com base nas diretrizes de desenho urbano decorrentes do plano diretor ou de legislação urbanística municipal;

III – a reserva de áreas destinadas a uso público ou de áreas destinadas a uso comum dos condôminos, inclusive quanto à localização de equipamentos comunitários;

IV – a reserva de faixas não edificáveis.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à implantação de infra-estrutura básica e complementar.

Art. 22. Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 21, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora:

I – requerimento específico instruído com;

a) prova de propriedade do terreno, ou de direito para parcelar nos termos do § 1º do art. 2º;

b) certidão atualizada da matrícula do terreno, expedida pelo Serviço de 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 terreno e a indicação 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, de Áreas de Preservação Permanente, de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes no terreno;

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 terreno objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, nos termos desta seção, deve ser comunicada à autoridade licenciadora e enseja a revisão das diretrizes formuladas.

Art. 23. A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, nos casos previstos no art. 5º e com base na análise dos seguintes fatores:

I – a adequabilidade do empreendimento ao plano diretor;

II – a situação jurídica do terreno.

Art. 24. 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 equipamentos comunitários, se houver;

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 terreno, com as respectivas localizações.

§ 1º As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado a um máximo de 3 (três) anos.

§ 2º No caso do § 2º do art. 2º, devem ser indicados, juntamente com as diretrizes, os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental.

Art. 25. 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. 26. A autoridade licenciadora deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e às diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara Municipal e para os órgãos colegiados municipais de controle social nas áreas de desenvolvimento urbano e meio ambiente.

Art. 27. A fase de fixação de diretrizes não se aplica a parcelamentos de pequeno porte.

Seção 2 **Do Conteúdo do Projeto**

Art. 28. 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 impeça 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.

Art. 29. 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 e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;

c) a indicação das áreas destinadas a uso público, das faixas não edificáveis e da vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada;

d) a indicação 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 e numeração, bem como dos usos previstos;

c) a indicação das áreas de uso comum dos condôminos e das áreas de uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;

d) as informações requeridas nas alíneas "c" e "d" 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) o posicionamento das edificações nos lotes ou unidades autônomas;

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

V – no caso de parcelamentos de pequeno porte:

a) as vias limdeiras ao terreno e os parcelamentos contíguos;

b) os usos previstos e sua localização;

c) a indicação dos lotes ou unidades autônomas.

§ 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 públicas ou de 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, e a progressividade de implantação, se for o caso.

§ 6º Não se exigem memorial descritivo e cronograma físico para parcelamentos de pequeno porte.

Seção III Da Análise e Aprovação do Projeto

Art. 30. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora.

§ 1º A emissão de licença urbanística não dispensa o licenciamento pelo órgão competente do SISNAMA, nos termos da legislação ambiental e observadas as disposições desta Lei.

§ 2º O licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos deve ser efetivado em etapa única, não se aplicando a diferenciação entre licença prévia, licença de instalação e licença de operação e admitida a exigência, pelo órgão competente do SISNAMA, de renovação periódica da licença ambiental.

§ 3º O Poder Público municipal responde pela licença ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, desde que o impacto ambiental gerado pelo empreendimento tenha caráter apenas local.

§ 4º Nos Municípios com gestão plena, fica assegurada ao Poder Público municipal a prerrogativa de coordenar o licenciamento integrado do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme definido no inciso XXIII do art. 2º.

Art. 31. Orientado pelas diretrizes expedidas nos termos deste Capítulo, o projeto deve ser apresentado à autoridade licenciadora, acompanhado de:

I – certidão atualizada da matrícula do terreno, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;

II – certidão negativa de tributos municipais relativa ao terreno;

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

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

V – no caso do § 1º do art. 2º, o compromisso de compra e venda, o contrato relativo ao direito de superfície, a decisão judicial relativa à imissão prévia na posse ou o contrato para a execução do parcelamento em forma de parceria.

§ 1º O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos ao terreno.

§ 2º Qualquer alteração na situação jurídica do terreno em processo de licenciamento nos termos desta seção deve ser comunicada à autoridade licenciadora e enseja o cancelamento dos atos já efetivados no referido processo.

§ 3º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, previsto pelo inciso III do *caput*, pode ser representado por hipoteca de outros imóveis próprios, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

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

§ 5º Não se aplica o disposto no inciso III do *caput* no caso de parcelamentos de pequeno porte.

Art. 32. Entende-se como aprovado, para os efeitos desta Lei, o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

§ 1º Todos os procedimentos relativos ao licenciamento urbanístico, e aos demais casos em que porventura seja exigida a manifestação do Município ou de seus concessionários ou permissionários, devem ser protocolados perante um ente específico do Poder Público municipal, com atribuição para fazer a articulação entre os diversos órgãos municipais envolvidos no processo de licenciamento.

§ 2º Deve ser assegurada a compatibilização dos procedimentos de licenciamento urbanístico e ambiental e, nos Municípios de gestão plena, o licenciamento integrado a que se refere o § 4º do art. 30.

Art. 33. 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 III do art. 31.

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

Art. 34. 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.

§ 1º A licença urbanística deve definir o prazo para a execução das etapas previstas no *caput*, o qual pode ser prorrogado, nas condições previstas em lei municipal.

§ 2º A realização do empreendimento em etapas não exclui a possibilidade de implantação progressiva da infra-estrutura em cada etapa, nos termos previstos pelo art. 19.

Art. 35. Lei municipal deve definir o prazo para que um projeto de parcelamento apresentado 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 cumpridas pelo empreendedor.

Art. 36. Os Estados devem fixar normas para a aprovação, pelos Municípios, dos parcelamentos:

I – maiores que 1.000.000 m² (hum milhão de metros quadrados);

II – localizados:

a) em espaços territoriais especialmente protegidos, em virtude das normas de proteção do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, definidas e descritas por legislação estadual;

b) em área pertencente a mais de um Município ou que gere impacto supramunicipal.

§ 1º A União deve fixar normas para a aprovação, pelos Municípios, dos parcelamentos localizados:

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

II – em Região Integrada de Desenvolvimento (RIDE) que constitua aglomeração urbana, criada nos termos do art. 43 da Constituição Federal, ou que gere impacto supra-estadual.

§ 2º A inexistência das normas a que se referem o *caput* e o § 1º não obsta a aprovação dos parcelamentos pelos Municípios.

§ 3º Os Estados podem atuar como instância recursal em casos de conflito entre Municípios em processos de licenciamento de projetos de parcelamento localizados em região metropolitana ou aglomeração urbana,

instituídas por lei complementar estadual, ou que ocupem área de mais de um Município.

Art. 37. As áreas destinadas a uso público constantes do projeto e do memorial descritivo de parcelamento com licença urbanística concedida não podem ter sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de alteração aprovada do projeto, caducidade da licença ou desistência do empreendedor.

CAPÍTULO V DA ENTREGA DAS OBRAS

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

Art. 39. 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 conseqüências contratuais.

§ 2º No caso de a diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.

Art. 40. Quando o parcelamento for realizado em etapas, nos termos do art. 34, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pela autoridade licenciadora, aplicando-se o disposto no art. 38.

Art. 41. 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. 42. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições previstas no art. 38.

Art. 43. 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 VI DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 44. O registro imobiliário do parcelamento deve ser feito, pelo Serviço de Registro de Imóveis competente, no livro nº 2, por extrato, que deve conter, entre outros dados:

- I – o nome do parcelamento;
- II – a indicação das licenças concedidas e suas datas;
- III – a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas ao uso público ou comum dos condôminos;
- IV – os nomes dos futuros logradouros públicos, se os mesmos já constarem do projeto aprovado;
- V – as restrições administrativas, convencionais e legais;
- VI – o prazo previsto de término da 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.

§ 1º O parcelamento não pode ser registrado se a descrição do imóvel constante da matrícula não corresponder ao projeto aprovado.

§ 2º Juntamente com o 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 que faz frente, as medidas perimetrais e área e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;

II – quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área, a fração ideal da área comum e as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas.

§ 3º A descrição dos lotes ou unidades autônomas deve, preferencialmente, conter também a indicação das coordenadas georreferenciadas de seus vértices definidores.

§ 4º A requerimento do Poder Público municipal, as áreas destinadas a uso público podem ser objeto de matrículas próprias, abertas no momento da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, sendo elas

individualizadas segundo sua natureza, e, quanto às correspondentes aos logradouros, divididas conforme a conveniência do Município.

§ 5º As matrículas correspondentes às áreas comuns dos condôminos devem ser abertas em nome do condomínio no momento do registro do parcelamento.

§ 6º Os ônus e as restrições administrativas, convencionais e legais devem ser transportadas para as matrículas abertas por meio de averbação.

§ 7º As cláusulas padronizadas e a convenção de condomínio serão registradas em inteiro teor no livro nº 3.

Art. 45. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:

- I – título de propriedade do terreno, observado o disposto no § 1º;
- II – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis;
- III – certidões negativas:
 - a) de tributos ou contraprestações contratuais federais, estaduais e municipais incidentes sobre o terreno, pelo período de 5 (cinco) anos;
 - b) de ações reais referentes ao terreno, pelo período de 20 (vinte) anos;
 - c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio, a Administração Pública, o consumidor, a economia popular, a ordem tributária e econômica, o meio ambiente ou a ordem urbanística;
 - d) de ações cíveis de responsabilização por dano ao erário ou patrimônio públicos, ao consumidor, à economia popular, à ordem tributária e econômica, ao meio ambiente ou à ordem urbanística, na Justiça Comum e na Justiça Federal;
 - e) de execuções cíveis por quantia certa;
 - f) de execução por crédito trabalhista pendente;
 - g) de ações falimentares;
 - h) de sentença declaratória de insolvência;
- IV – cópias das licenças urbanística e ambiental do parcelamento, bem como cópia do projeto, inclusive do memorial descritivo e do cronograma físico, acompanhadas do competente instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;
- V – cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;

VI – autorização do cônjuge do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens.

§ 1º Na hipótese de o empreendedor não ser o proprietário do imóvel, exige-se ainda:

I – os documentos de que tratam as alíneas "c" a "h" do inciso III e do inciso VI, em nome do proprietário do imóvel;

II – 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 § 1º do art. 2º;

III – o contrato firmado nos termos do inciso III do § 1º do art. 2º.

§ 2º Na hipótese de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensada a apresentação:

I – das certidões de que trata o inciso III do *caput* e a autorização de que trata o inciso VI do *caput*;

II – dos documentos de que tratam os incisos I e II do *caput*, no caso de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula.

§ 3º As certidões apresentadas dentro do prazo de validade não precisam ser renovadas enquanto perdurar a prenotação.

§ 4º A declaração a que se refere o inciso VI do *caput* não dispensa o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

Art. 46. O Oficial do Registro de Imóveis, após exame dos documentos apresentados pelo empreendedor, para o que tem prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do parcelamento, deve comunicá-lo, em seguida, em uma única vez, acerca das eventuais exigências para o registro.

§ 1º As exigências devem ser cumpridas no prazo de validade de prenotação.

§ 2º Vencido o prazo de prenotação, o requerimento deve ser novamente prenotado quando de sua reapresentação.

§ 3º Não concordando o empreendedor com as exigências, pode ele requerer ao Oficial que suscite dúvida, que deve ser processada na forma da lei.

Art. 47. 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 parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

§ 1º O edital deve ser publicado por 3 (três) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, 1 (uma) vez pela imprensa oficial e 2 (duas) vezes em um dos jornais de maior circulação local.

§ 2º No prazo de 15 (quinze) dias da última publicação, o terceiro prejudicado pode impugnar o parcelamento perante o Oficial do Registro de Imóveis.

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

§ 4º Havendo impugnação, o Oficial deve dar ciência dela ao empreendedor, que tem o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar sua defesa perante o juiz, a quem serão encaminhados os autos do parcelamento e a impugnação.

§ 5º 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.

§ 6º Se do teor da impugnação e da defesa o juiz concluir que há controvérsia envolvendo direito sobre a propriedade do imóvel, ônus reais ou quanto à 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 como ação de rito ordinário e de natureza dúplice, podendo o empreendedor, em sua contestação, deduzir pretensão contrária.

§ 7º Se a controvérsia versar sobre outra matéria e entender o juiz que há questão a ser resolvida no âmbito jurisdicional, deve determinar ao impugnante que deduza sua pretensão, no mesmo prazo previsto no § 6º, em forma de petição inicial e, após juntada da petição aos autos do parcelamento, os encaminhará ao juiz competente, se for o caso, para o prosseguimento da ação.

§ 8º Caso o impugnante não apresente a petição inicial ou não sendo caso de procedimento jurisdicional, o juiz deve acolher ou rejeitar a impugnação, decisão da qual cabe recurso, que deve ser recebido em ambos os efeitos.

§ 9º O Ministério Público deve ser ouvido em todos os casos.

§ 10. Rejeitada a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao Oficial para o registro do parcelamento ser feito imediatamente.

§ 11. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

§ 12. Com a autuação do requerimento, fica prorrogado o prazo da prenotação até a efetivação do registro, acolhimento da impugnação ou transformação dessa em ação judicial, devendo o fato ser comunicado pelo juiz ao Oficial nos dois últimos casos.

Art. 48. Quando o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro deve ser requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte de sua área.

§ 1º Procedido o registro nessa circunscrição, o empreendedor deve requerer, sucessivamente, o registro do parcelamento em cada uma das demais.

§ 2º Para o registro perante as demais circunscrições, deve ser exigida unicamente certidão fornecida pelo primeiro registrador, facultada a requisição para complementação da documentação na hipótese de incongruência entre o conteúdo da certidão e as informações constantes do respectivo assentamento registral.

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

§ 4º Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão deve ser comunicada às demais pelo Oficial do Registro de Imóveis, para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 8º.

§ 5º Nenhum lote ou unidade autônoma pode situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 6º É vedado ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo parcelamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 7º Enquanto não procedidos os registros em todas as circunscrições, o parcelamento é considerado não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 8º O indeferimento do registro do parcelamento em uma circunscrição não determina o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do parcelamento ao devido licenciamento urbanístico.

Art. 49. 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 outorga das mesmas, sendo essa propriedade de caráter resolúvel até a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras.

§ 1º Compete ao empreendedor a transferência das áreas públicas livres e desimpedidas, no momento da entrega das obras do parcelamento.

§ 2º É vedado ao Município dar, ao imóvel transferido na forma do *caput*, destinação que lhe retire a dominialidade pública, exceto a outorga de direitos reais em favor de ocupantes de baixa renda, realizada no âmbito de programa municipal de regularização fundiária ou de provisão habitacional.

Art. 50. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado depende da aprovação da autoridade licenciadora,

devendo ser depositada no Serviço de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, feita a devida averbação.

§ 1º a autoridade licenciadora deve, a seu critério, requerer a manifestação do órgão competente do SISNAMA, observado o disposto no § 2º do art. 2º.

§ 2º Quando houver lotes alienados, a alteração depende da anuência dos adquirentes atingidos pela alteração, considerando-se como atingidos todos os adquirentes no caso de haver diminuição das áreas públicas ou das áreas comuns dos condôminos, mudança de destinação dessas áreas, aumento no número de lotes ou unidades autônomas ou alterações nas restrições urbanísticas previstas.

§ 3º Nos casos em que o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes prevista no § 2º, deve consultá-los por meio de notificação extrajudicial encaminhada para o endereço constante do contrato de venda ou da última comunicação de endereço recebida por escrito, dando-lhes prazo de 30 (trinta) dias para manifestarem-se perante o cartório encarregado de tal notificação, sob pena de ser considerada concorde a resposta, após esse prazo.

§ 4º O adquirente de lote ou unidade autônoma não encontrado deve ser notificado por edital, individual ou coletivo, publicado pelo empreendedor, por duas vezes, em jornal local ou regional, num prazo de 30 (trinta) dias.

§ 5º Decorridos 15 (quinze) dias da última publicação, sem manifestação do adquirente de lote ou unidade autônoma, certificada pelo cartório, a sua resposta é considerada concorde para a alteração do parcelamento.

§ 6º Para depositar a alteração do parcelamento no registro de imóveis, o empreendedor deve juntar o projeto de alteração do parcelamento aprovado pela autoridade licenciadora, as anuências obtidas de adquirentes de lotes ou unidades autônomas, as cópias de todas as notificações extrajudiciais e os exemplares dos editais publicados.

Art. 51. O registro do parcelamento só pode ser cancelado:

I – por decisão judicial;

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

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

IV – a requerimento da autoridade licenciadora, nos casos em que o parcelamento registrado há mais de 10 (dez) anos não tiver nenhum lote ou unidade autônoma vendidos ou compromissados e a licença urbanística do empreendimento não se adequar mais às normas em vigor;

V – na forma do § 6º.

§ 1º Nas hipóteses dos incisos II, III e IV do *caput*, o Oficial do Registro de Imóveis deve fazer publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Findo o prazo estabelecido no § 1º sem impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve efetivar o cancelamento do registro.

§ 3º Findo o prazo estabelecido no § 1º, havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência dela ao empreendedor, que tem o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar sua defesa perante o juiz a quem será encaminhada a impugnação.

§ 5º O Ministério Público deve ser ouvido em todos os casos.

§ 6º A regularização fundiária sobre área que já tenha sido objeto de parcelamento anterior, registrado mas não executado, ou executado em desconformidade, implica no cancelamento do registro anteriormente efetuado, independentemente de qualquer formalidade.

Art. 52. Os autos do parcelamento e os documentos que o instruem podem ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Art. 53. Ficam dispensados do registro previsto neste Capítulo os parcelamentos de pequeno porte, regendo-se pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, o registro deve ser requerido pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística.

Art. 54. 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. 55. É vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos não registrado.

Parágrafo único. Os lotes ou unidades autônomas podem ser alienados após o registro do loteamento e antes da implantação integral da infraestrutura básica do parcelamento nos casos em que estiver aprovada a implantação por etapas do empreendimento ou a implantação progressiva da infra-estrutura.

Art. 56. O registro da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo Capítulo IV do Título III.

CAPÍTULO VII DOS CONTRATOS

Art. 57. O contrato preliminar, desde que registrado, valerá como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Art. 58. No caso previsto no art. 2º, § 1º, 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, o que 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 e a sua cessão em compromisso ou contrato de compra e venda, ou outra modalidade contratual colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Serviço de Registro de Imóveis, devem ser averbadas na matrícula junto ao cartório de registro de imóveis competente.

Art. 59. Aquele que adquirir a propriedade parcelada ou parte dela, mediante ato *inter vivos* ou por sucessão *causa mortis*, sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 60. A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescinde os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão que tenham por objeto o terreno parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

§ 1º Se a falência ou insolvência for do proprietário do terreno parcelado ou do titular de direito sobre ele, 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. 61. O contrato particular pode ser transferido por trespasse no verso do próprio título.

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

§ 3º Registrada a cessão, quando feita sem anuência do empreendedor, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar-lhe ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 62. Vencida e não paga a prestação, o contrato fica rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo, o devedor adquirente deve ser intimado pelo Oficial do Registro de Imóveis, a requerimento do credor, a satisfazer as prestações objeto da notificação e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual e das custas de intimação, ou a impugnar o valor, depositando em cartório o valor devido.

§ 2º Purgada a mora, convalesce o contrato.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor pode requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial do Registro de Imóveis, o qual deve expedir certidão do cancelamento em 15 (quinze) dias.

Art. 63. Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, deve ser constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Serviço de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considera-se efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 62.

Art. 64. Em caso de rescisão contratual por fato unicamente imputado ao adquirente, devem ser ressarcidos os valores pagos por ele, com exceção dos valores devidos por impostos não recuperáveis para o empreendedor, despesas administrativas e decorrentes da comercialização e reposição da fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, limitados a um desconto máximo de 20% (vinte por cento) do valor total das prestações pagas atualizadas monetariamente.

§ 1º Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 2º Em caso de culpa do empreendedor, o ressarcimento deve ser integral acrescido de juros e atualização monetária.

Art. 65. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, o Oficial do Registro de Imóveis deve mencionar este fato no ato do cancelamento, indicando a quantia paga.

§ 1º Somente pode ser efetuado novo registro relativo ao mesmo lote ou unidade autônoma, se for comprovada a restituição, na forma do art. 64, do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Serviço de Registro de Imóveis.

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

§ 3º No caso de não ser encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis deve depositar a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no art. 666, inciso I, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, Código de Processo Civil, em conta de poupança.

Art. 66. 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. 67. Após a quitação do preço, deve ser efetivada a lavratura da escritura de compra e venda no prazo de trinta dias, observado o disposto no art. 57.

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

§ 2º O empreendedor, tendo recebido o preço e providenciado a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, pode requerer ao Poder Público a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

Art. 68. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

Art. 69. As pessoas jurídicas de direito público interno estão dispensadas da lavratura de escritura pública, assim como do reconhecimento de firma, para os atos translativos de direitos reais, bastando que o instrumento seja lavrado em papel timbrado e que possua a assinatura do agente público competente para o ato, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Art. 70. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o parcelamento não estiver regularmente registrado.

CAPÍTULO VIII DA INTERVENÇÃO

Art. 71. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, 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.

§ 1º Além do previsto no *caput*, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

§ 2º Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no *caput*.

§ 3º Verificado que o parcelamento não se acha registrado ou regularmente executado, não tendo sido notificado o empreendedor na forma do *caput* ou § 2º, pode o adquirente do lote ou unidade autônoma suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o empreendedor para suprir a falta.

§ 4º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do § 3º, o adquirente deve efetuar o depósito das prestações devidas junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, que deve depositá-las em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no art. 666, inciso I, do Código de Processo Civil, em conta de poupança.

§ 5º Regularizado o parcelamento, o empreendedor pode requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, o qual depende de prévia manifestação da autoridade licenciadora e do Ministério Público.

§ 6º Após o reconhecimento judicial de regularidade do parcelamento, o empreendedor deve notificar os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas, por intermédio do Serviço de Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

Art. 72. 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. 71, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 73. Decorrido o prazo previsto no *caput* do art. 71 sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar grave dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, mediante decisão fundamentada, sendo nomeado o interventor no mesmo ato.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode, enquanto perdurar a irregularidade, decretar a qualquer momento a intervenção no parcelamento.

Art. 74. O interventor tem os mesmos poderes de gestão do empreendedor necessários à finalização do parcelamento, podendo receber as importâncias pela alienação dos lotes ou unidades autônomas, levantar os depósitos, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como realizar as garantias oferecidas.

Parágrafo único. O interventor pode, ainda, levantar as quantias depositadas na forma do § 4º do art. 71, independentemente de prévia autorização judicial.

Art. 75. Durante a intervenção, o empreendedor pode acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar os livros, contas e contratos.

Art. 76. 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.

Art. 77. A autoridade licenciadora deve encerrar a intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico.

Parágrafo único. Encerrada a intervenção, o empreendedor volta a assumir o parcelamento, passando a receber diretamente dos adquirentes as prestações restantes.

Art. 78. Não havendo a participação do empreendedor no processo de regularização, nos termos deste Capítulo, ele não pode, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas na forma do § 4º do art. 71.

TÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 79. A regularização fundiária dos assentamentos humanos informais e parcelamentos irregulares em áreas urbanas, ocupados predominantemente por população de baixa renda, é um direito coletivo que integra o direito social à moradia e o direito à cidade, e deve ser assegurado na forma de política pública, independentemente da constituição de direitos reais ou possessórios na esfera individual de seus beneficiários.

Art. 80. A formulação e a implementação de política de regularização fundiária dos assentamentos humanos informais e parcelamentos irregulares em áreas urbanas, ocupados predominantemente por população de baixa renda, constitui obrigação do Estado, distribuída entre União, Estados, Distrito Federal e Municípios, observadas as respectivas competências estabelecidas pela Constituição Federal.

§ 1º A política de regularização fundiária tem por finalidade identificar e titular os possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal ou irregular, bem como prescrever e implementar ações que visem a proporcionar à população a moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

§ 2º A política de regularização fundiária tem por fundamento o reconhecimento da realidade das ocupações informais ou irregulares e do passivo sócio-ambiental gerado pelo processo histórico de desenvolvimento urbano desigual e excludente e deve:

I – ser explicitamente integrada à ordem urbanística consolidada em lei, de tal forma que se articule às políticas urbanas e habitacionais que visem a desestimular a retenção especulativa da terra urbana, ampliar o acesso à terra urbanizada e garantir opções adequadas, suficientes e acessíveis de moradia para a população de baixa renda.

II – dar preferência de titulação para a mulher, qualquer que seja o estado civil.

III – estimular a resolução extrajudicial de conflitos e facilitar a condução de perícias, quando necessárias.

Art. 81. Lei municipal específica deve definir as condições e procedimentos para a concepção e a implementação da política municipal de regularização fundiária.

Art. 82. O Poder Público deve promover a regularização fundiária de interesse social, assim entendida como aquela que se refere a:

I – assentamentos humanos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta Lei;

II – parcelamentos irregulares, assim entendidos como aqueles não licenciados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta Lei;

III – situações de formalização de direitos reais constituídos, na forma do ordenamento jurídico vigente.

§ 1º Excepcionalmente, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na garantia do direito social à moradia, o Poder Público pode, como ação discricionária, promover a regularização fundiária de parcelamentos irregulares não enquadrados no inciso II do *caput*.

§ 2º Sem prejuízo da atuação do próprio beneficiário, tendo em vista a garantia de seus direitos nos foros competentes, admite-se como empreendedor responsável pela regularização fundiária, além do Poder Público, as cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

§ 3º As propostas de regularização fundiária que não tiverem o Poder Público municipal como empreendedor devem respeitar as diretrizes da política municipal de regularização fundiária, estabelecida nos termos do art. 81.

§ 4º Deve ser assegurada ampla participação comunitária em todas as etapas da regularização fundiária, como condição indispensável para sua validade, legitimidade e sustentabilidade social, sendo obrigatório que a

proposta de regularização passe por, no mínimo, 1 (uma) audiência pública, coordenada pelo Poder Público municipal.

§ 5º Quando a regularização fundiária for promovida pelo Poder Público, este deve procurar envolver, na elaboração e implantação da proposta, além da comunidade interessada, o Ministério Público, os proprietários da área ocupada, os oficiais de registro de imóveis e os agentes imobiliários do setor privado.

Art. 83. A proposta de regularização fundiária compreende projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental e o conjunto das medidas jurídicas e sociais necessárias.

§ 1º Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos princípios previstos no art. 3º, a proposta de regularização fundiária deve pautar-se pelas seguintes diretrizes:

- I – observância das determinações do plano diretor;
- II – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;
- III – 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;
- IV – controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- V – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda.

§ 2º A regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente pode ser precedente, concomitante ou superveniente à implantação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, particularmente quando promovida por meio do reconhecimento do direito de usucapião especial urbano ou de concessão especial de uso para fins de moradia.

§ 3º 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.

Art. 84. Para elaboração do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, deve ser feito o levantamento da área a ser regularizada, com a identificação das parcelas ocupadas e seus ocupantes.

Parágrafo único. O levantamento de que trata o *caput* deve conter todas as informações necessárias ao projeto de regularização, incluindo, preferencialmente, coordenadas georreferenciadas.

Art. 85. Efetuado o levantamento, devem ser verificadas as condições ambientais, os riscos à segurança e a capacidade da infra-estrutura existente, para serem definidas:

- I – as áreas passíveis de consolidação;

II – a criação de vias de circulação ou a ampliação das existentes, bem como a integração com o sistema viário adjacente existente ou projetado;

III – a reserva de áreas destinadas a uso público, quando possível;

IV – as parcelas a serem regularizadas ou remanejadas;

V – a solução para a relocação da população, se necessária;

VI – as medidas ambientais mitigadoras e compensatórias previstas,

VII – a densidade de ocupação admissível e a necessidade de adequação da infra-estrutura básica.

Art. 86. O projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental consiste de:

I – desenhos, com a indicação das informações referidas nos incisos I a IV do art. 85;

II – memorial descritivo com a indicação de todos os elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) a identificação da poligonal do imóvel objeto de regularização, com as medidas perimetrais, área total e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

b) a descrição das parcelas a serem regularizadas e das áreas referidas nos incisos I a III do art. 85, com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e seus confrontantes;

c) a solução a ser adotada para os ocupantes das parcelas a serem remanejadas e, se necessário, para a relocação da população;

d) as informações referidas nos incisos V a VII do art. 85;

e) as obras e os serviços a serem realizados, bem como o prazo recomendado para a sua execução.

Parágrafo único. As parcelas a serem regularizadas devem ser identificadas por seu número e quadra.

Art. 87. À exceção da regularização fundiária promovida por órgãos ou entidades ligados à própria autoridade licenciadora, em todos os demais casos o projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental deve ser submetido a licenciamento urbanístico, nos termos da Seção III do Capítulo IV do Título II.

Parágrafo único. Em todos os casos, o projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental deve submeter-se, também, a licenciamento pelo órgão competente do SISNAMA, em etapa única, e assegurado procedimento de licenciamento integrado, nos termos dos §§ 2º e 4º do art. 30.

Art. 88. No caso de regularização fundiária promovida pelo Poder Público, cabe a este ou, quando for o caso, a seus concessionários a implantação:

- I – do sistema viário;
- II – da infra-estrutura básica;
- III – da infra-estrutura complementar necessária;
- IV – dos equipamentos comunitários necessários.

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

- I – a infra-estrutura e os equipamentos comunitários já implantados parcial ou totalmente;
- II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo à regularização fundiária a que se refere o § 1º do art. 17.

§ 3º No caso do inciso § 1º do art. 82, as responsabilidades a cargo do empreendedor e do Poder Público devem ser definidas na respectiva licença urbanística.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção 1 Dos Assentamentos Humanos Informais

Art. 89. As regularizações referidas no inciso I do *caput* do art. 82 devem observar o disposto nos incisos I a VI do art. 5º e os seguintes requisitos:

- I – integrar ZEIS;
- II – ser objeto de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental específico, elaborado com a participação da comunidade envolvida;
- III – garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, bem como a preservação e a recuperação dos recursos ambientais;
- IV – não prejudicar o uso dos corpos hídricos para a captação de água destinada ao abastecimento humano;
- V – garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

VI – prever solução de relocação, preferencialmente na mesma área ou em área adjacente, para a população que não puder permanecer no local.

§ 1º A licença ambiental do projeto de consolidação urbanístico-ambiental referente à regularização de que trata este artigo independe de EIA.

§ 2º A observância dos requisitos previstos nos incisos III, IV e V do *caput* deve ser demonstrada por meio de estudo ambiental simplificado, específico, com conteúdo definido em regulamento ou norma do órgão federal normativo do SISNAMA.

§ 3º As regularizações de que trata este artigo, quando localizadas em área urbana consolidada, nos termos definidos em regulamento ou norma do órgão federal normativo do SISNAMA, são consideradas empreendimentos de interesse social para efeito de autorização para supressão de vegetação em APP e em área de proteção de mananciais, observada a respectiva licença ambiental.

Art. 90. Observadas as normas previstas nesta Lei e na lei de que trata o art. 81, e as demais normas municipais pertinentes, o projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Seção.

Seção 2

Dos parcelamentos irregulares

Art. 91. As regularizações referidas no inciso II do *caput* do art. 82, integrantes de ZEIS, regem-se pelas disposições da Seção I.

Art. 92. As regularizações não enquadradas no inciso II do *caput* do art. 82 dependem de elaboração de projeto específico e devem observar o art. 5º e os requisitos previstos no Capítulo II do Título II, ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos definido nos termos da alínea “b” do inciso II do *caput* do art. 8º, ou o percentual estabelecido no art. 9º.

Parágrafo único. Aplica-se às regularizações de que trata o *caput* o disposto no art. 20.

Art. 93. Fica facultado ao Poder Público que promover regularização fundiária de parcelamento irregular obter judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, nos termos do § 4º do art. 71, a título de ressarcimento das importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções.

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

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

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

§ 4º No caso de regularização de parcelamento irregular em que não existam prestações em aberto, o Poder Público responsável pela regularização deve ser ressarcido pelo empreendedor, em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.

Art. 94. Regularizado o parcelamento, o adquirente do lote ou unidade autônoma, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, pode obter o registro de propriedade do imóvel adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Seção 3 **Das Áreas de Domínio da União**

Art. 95. A regularização fundiária em áreas de domínio da União deve ser realizada por parte dos Municípios e Estados, a partir de orientações dos órgãos federais competentes, e deve ser voltada à população de baixa renda.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto no art. 3º, as ações de regularização fundiária em áreas de domínio da União devem observar os seguintes princípios:

I – universalidade do acesso às praias e ilhas, vedada sua utilização privativa, salvo em casos de segurança nacional;

II – preservação ambiental dos ecossistemas costeiros;

III – preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis da União;

IV – afetação dos imóveis objeto das ações de regularização fundiária à finalidade pública de garantia do direito à moradia;

V – preferência à utilização dos instrumentos de regularização fundiária que preservem o domínio público do imóvel objeto de regularização;

VI – complementaridade em relação às políticas estaduais e municipais de regularização fundiária.

Art. 96. As áreas integrantes do domínio da União afetadas ao uso comum do povo em áreas urbanas devem ter seu domínio útil transferido automaticamente para os Municípios, conforme planta e memorial descritivo apresentado pelo Poder Público municipal e aprovados previamente pela União.

§ 1º A União deve manifestar-se de forma fundamentada no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de aprovação tácita da planta e do memorial descritivo apresentados.

§ 2º O domínio útil das áreas afetadas ao uso comum do povo na forma precedentemente estabelecida, deve reverter, automática e independentemente de qualquer procedimento ulterior, à União, na hipótese de o Município dar qualquer outra destinação ao imóvel, exceto a outorga em favor de ocupantes de baixa renda realizada no âmbito da política municipal de regularização fundiária.

§ 3º Nas transferências de que trata este artigo não se aplicam as disposições contidas no art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Art. 97. Pode ser formalizada cessão de aforamento a outra entidade pública, bem como o subaforamento gratuito em favor dos beneficiários finais, na regularização fundiária de interesse social em imóvel urbano integrante do patrimônio dominial da União.

Art. 98. As disposições precedentes, relativas ao patrimônio imobiliário da União, aplicam-se também ao patrimônio imobiliário das entidades da administração indireta federal.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 99. Os instrumentos urbanísticos e jurídicos de regularização fundiária regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei e, especificamente as normas deste Capítulo, no que se refere:

- I – à concessão especial de uso para fins de moradia;
- II – à concessão de direito real de uso;
- III – à requisição urbanística;
- IV – à legitimação de posse.

Art. 100. Na aplicação da concessão de uso especial de imóvel urbano para fins de moradia, o Poder Público deve assegurar o exercício do direito à moradia em outro local:

- I – nos locais relacionados nos incisos I a VI do art. 5º;
- II – nas praias, definidas nos termos do § 3º do art. 10 da Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988, e nos leitos de rios e lagoas;
- III – onde a ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes.

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

- I – de uso comum do povo;

II – destinado a projeto de urbanização;

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

IV – reservado à construção de represas e obras congêneres;

V – situado em via de comunicação.

§ 2º A relocação de famílias de baixa renda, com base no disposto no *caput*, e no § 1º, deve:

I – ser devidamente motivada,

II – assegurar alternativas adequadas para a preservação das atividades de subsistência tradicionais.

§ 3º Prevalece a posse, e não a formalidade da inscrição, em favor do ocupante efetivo de imóvel público, na hipótese de ocorrência de conflito entre o direito deste em obter a concessão especial de uso para fins de moradia e a faculdade de obtenção da mesma concessão estendida aos ocupantes regularmente inscritos de imóveis públicos.

§ 4º A União e os Estados, bem como seus órgãos da administração descentralizada, podem delegar, por meio de convênio, a atribuição para os Municípios outorgarem a concessão de uso especial para fins de moradia dos imóveis de sua propriedade.

Art. 101. Pode ser contratada gratuitamente a concessão de direito real de uso, instituída pelo Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, na regularização fundiária de interesse social, em áreas integrantes do patrimônio público dominial.

§ 1º A concessão de direito real de uso outorgada por entidade pública no âmbito da regularização fundiária de que trata o *caput* constitui direito real:

I – destituído da característica de precariedade ou resolubilidade;

II – transmissível *inter vivos* ou *causa mortis*;

III – em regra disponível;

IV – passível de oneração para obtenção de financiamento imobiliário destinado ao mesmo imóvel.

§ 2º A desconstituição unilateral do direito real de uso pela entidade pública outorgante é ato vinculado à finalidade de manutenção da afetação do imóvel ao interesse público que fundamentou sua outorga.

Art. 102. A requisição urbanística para fins de regularização fundiária sujeita ao Poder Público, temporariamente, o imóvel particular, com a finalidade de identificar o seu ocupante e qualificar a natureza e o tempo de sua posse, visando a constituição, em sede administrativa, de direito real em favor do detentor da posse efetiva para fins de moradia.

Parágrafo único. É condição para a requisição urbanística que:

I – não se identifiquem, no Registro Geral de Imóveis, matrícula ou titular de direito real sobre o imóvel ou que o titular, regularmente notificado, não apresente impugnação;

II – o instrumento seja utilizado no âmbito de regularização fundiária de interesse social.

Art. 103. O Poder Público responsável pela regularização fundiária, com base no levantamento da situação dos imóveis e no cadastro dos ocupantes, e à vista das certidões de inexistência de matrículas referentes ao imóvel ocupado ou na identificação de matrículas constantes do Registro Geral de Imóveis onde não se possa identificar o titular, ou cujo titular regularmente notificado não apresente impugnação, deve lavrar os autos de requisição dos imóveis que não estejam sob a posse direta e efetiva dos titulares do domínio ou de pessoas que tenham relação jurídica com eles, devendo constar do auto:

I – a identificação e descrição georreferenciada da poligonal da área ocupada em planta e memorial descritivo;

II – a individualização de cada um dos imóveis ocupados, por meio de descrição minuciosa e georreferenciada de cada imóvel ou por meio de fração ideal proporcional à área ocupada, identificando logradouro e número para localização do imóvel no logradouro;

III – a natureza, qualidade e tempo da posse exercida pelos ocupantes, acrescida da de seu antecessor, se for o caso;

IV – declaração do ocupante de não ser possuidor ou proprietário de outro imóvel.

Art. 104. Após a requisição, devem ser dela intimados os eventuais interessados por edital a ser publicado, no período de 15 (quinze) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em um dos jornais de maior circulação local, constando o mesmo prazo para a impugnação.

§ 1º A impugnação deve ser dirigida à autoridade responsável pela regularização, sendo admitido apenas o questionamento dos seguintes fatos:

I – pelo proprietário, negação da posse do ocupante, do seu tempo ou de sua natureza;

II – por terceiro, exclusão da posse do ocupante sob a alegação de ser sua a posse;

III – pelo Ministério Público ou entidade da sociedade civil organizada que tenha atuação no setor, no caso de abuso de poder ou desvio de finalidade por parte do órgão responsável pela requisição.

§ 2º Havendo elementos de prova que tornem questionável a posse do ocupante, as partes devem ser remetidas às vias judiciais para a solução da questão.

§ 3º Em não havendo impugnação ou rejeitada a mesma por não ocorrer a hipótese do § 1º, deve ser expedido em favor do detentor da posse efetiva o título de legitimação de posse.

Art. 105. O título de legitimação de posse, expedido pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária, constitui direito real em favor do detentor da posse efetiva para fins de moradia, passível de registro perante o Registro Geral de Imóveis, podendo ser objeto de oneração e transferência *inter vivos* ou *causa mortis*, desde que o imóvel permaneça afetado à destinação de interesse público que fundamenta a posse legitimada.

§ 1º A expedição do título de legitimação de posse somente pode ocorrer a partir da aplicação do instrumento da requisição 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 outorgada por mais de uma vez ao mesmo beneficiário.

Art. 106. Pelo registro do título de legitimação de posse, o detentor da posse efetiva para fins de moradia:

I – formaliza a propriedade do imóvel já constituída pelo usucapião sob qualquer das suas modalidades;

II – adquire o direito real de posse, se ainda não houver transcorrido o tempo para a aquisição da propriedade.

§ 1º Decorrido o tempo necessário para a aquisição da propriedade pela constituição do usucapião, o direito real de posse converte-se em propriedade por simples requisição do titular nesse sentido.

§ 2º O título de legitimação de posse pode ser expedido de forma coletiva, outorgando-se a cada detentor efetivo frações ideais do terreno, iguais ou proporcionais às áreas individualmente ocupadas.

CAPÍTULO IV DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Seção 1 Disposições Gerais

Art. 107. 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 VI do Título II e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. O registro da regularização fundiária não caracterizada como de interesse social deve ser efetivado nos termos do Capítulo VI do Título II.

Art. 108. O procedimento registral realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social pode variar de acordo com a

modalidade e os instrumentos de regularização fundiária adotados, podendo importar:

I – na utilização das transcrições ou matrículas constantes do Registro Geral de Imóveis inseridas na poligonal da área objeto de regularização, como base para os demais procedimentos registrais;

II – na abertura de uma mesma matrícula originária para toda a poligonal da área objeto de regularização, como procedimento preparatório do registro individualizado dos direitos reais em favor dos beneficiários finais da regularização fundiária;

III – na abertura de matrículas originárias para registro dos direitos reais constituídos individualizadamente em favor dos beneficiários finais da regularização fundiária.

Art. 109. A constituição ou formalização de direitos reais em favor dos beneficiários finais da regularização fundiária de interesse social pode ser realizada por meio do registro de:

I – direitos reais individualizados para cada beneficiário, importando na abertura de novas matrículas para cada unidade imobiliária;

II – frações ideais, constituídas sobre uma mesma matrícula.

Art. 110. Todos os procedimentos registrais necessários ao primeiro registro de direito real constituído em favor do beneficiário final de projeto de regularização fundiária de interesse social são atos de ofício a cargo do Oficial do Registro de Imóveis, sendo realizados independentemente do pagamento de quaisquer emolumentos, taxas, impostos e contribuições, inclusive previdenciárias.

Parágrafo único. A primeira averbação das construções residenciais existentes nas áreas mencionadas no *caput* deve ser feita independentemente da comprovação do pagamento de quaisquer emolumentos, taxas, impostos e contribuições, inclusive previdenciárias, bastando ao interessado apresentar devido "habite-se" ou ato equivalente concedido pelo Poder Público municipal.

Art. 111. Os atos de registro decorrentes de procedimento de regularização fundiária de interesse social têm prioridade na ordem de protocolo dos pedidos de registro.

Art. 112. Podem fundamentar a abertura de matrícula originária do imóvel perante o Registro Geral de Imóveis, no âmbito da regularização fundiária de interesse social:

I – sentença declaratória de usucapião;

II – sentença declaratória da concessão especial de uso para fins de moradia;

III – termo administrativo de concessão especial de uso para fins de moradia ou contrato de concessão de direito real de uso;

IV – certidões ou extratos dos registros em livro próprio das administrações públicas federal, estaduais, municipais e do Distrito Federal;

V – título de legitimação de posse;

VI – outros títulos, por qualquer motivo não registrados, que atestem o domínio ou constituição de direito real em favor Poder Público que empreender a regularização fundiária de interesse social.

Parágrafo único. A enumeração precedente é meramente exemplificativa, não excluindo quaisquer outros instrumentos juridicamente aptos a surtirem os mesmos efeitos.

Art. 113. Ao Oficial do Registro de Imóveis incumbe perquirir apenas acerca dos requisitos de validade extrínseca dos extratos e certidões dos assentamentos constantes dos livros próprios da administração pública federal, estadual e municipal apresentados para registro no âmbito da regularização fundiária de interesse social, procedendo o registro na forma constante do título apresentado, independentemente da sobreposição com direitos reais constituídos em favor de particulares sobre a integralidade ou partes da mesma área.

Parágrafo único. Havendo dúvida juridicamente fundada quanto à legitimidade ou regularidade do título apresentado, o Oficial deve proceder o registro na forma requerida, suscitando dúvida ao juízo competente, que, em constatando risco de prejuízo iminente e irreparável a terceiros, pode bloquear liminarmente a matrícula do imóvel, até que a dúvida seja devidamente sanada.

Seção 2

Da Matrícula Originária da Poligonal da Área Objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 114. A abertura de matrícula originária da poligonal da área objeto de regularização fundiária de interesse social constitui faculdade outorgada ao Poder Público que empreender a regularização, mesmo na hipótese de já haver, na poligonal a ser regularizada, matrículas inseridas sob a titularidade de particulares, procedendo o Serviço de Registro de Imóveis de acordo com o procedimento erigido na presente Seção.

Art. 115. Para a abertura da matrícula, deve ser exigida pelo Oficial do Registro de Imóveis unicamente a identificação da poligonal do imóvel objeto de regularização, com as medidas perimetrais, área total e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, nos termos previstos no projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, e do título representativo do direito real ou ato administrativo ensejador da abertura de matrícula originária perante o Registro Geral de Imóveis.

Art. 116. Constatada sobreposição de matrículas de imóveis sob a titularidade de terceiros com a poligonal da área objeto de regularização, cabe ao Oficial do Registro de Imóveis fazer as respectivas remissões para evitar a duplicidade de matrículas, encerrando a matrícula ou transcrição primitiva e transportando para a matrícula aberta nos termos do art. 115 todos os direitos e obrigações ali consignados, independentemente de requerimento da parte

interessada, prevalecendo, para todos os fins e efeitos de direito, as características apontadas na identificação da poligonal.

§ 1º As matrículas primitivas sobrepostas devem constar da nova matrícula aberta, nos termos estabelecidos no *caput*, sob a forma de parte do imóvel, até a finalização do procedimento de abertura de matrícula.

§ 2º O Oficial do Registro de Imóveis deve proceder à notificação daqueles em cujo nome estiverem registrados os imóveis com matrículas inseridas na poligonal da área objeto de regularização, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento.

§ 3º A notificação de que trata o § 2º pode, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ser feita pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 4º A notificação deve ser dirigida ao endereço constante do registro imobiliário, ao endereço do imóvel com matrícula sobreposta e também àquele fornecido pelo requerente.

§ 5º Não sendo encontrado o destinatário ou estando em lugar incerto e não sabido, a notificação será feita pelo Oficial, por edital publicado duas vezes no jornal de maior circulação do local.

§ 6º Da notificação deve constar o prazo de 10 (dez) dias para que o notificado manifeste-se acerca do encerramento da matrícula sob sua titularidade e abertura de nova matrícula.

§ 7º Decorrido o prazo de manifestação sem impugnação, o Oficial deve consignar o fato à margem da matrícula respectiva, ratificando o ato de abertura da matrícula realizada na forma do art. 115.

§ 8º Havendo impugnação, o processo, devidamente autuado, deve ser remetido pelo Oficial do Registro de Imóveis diretamente ao juízo competente em matéria de registro público ou, a depender do titular da iniciativa da regularização fundiária, às varas da Fazenda Pública Estadual ou Juízo Federal.

§ 9º O processo de impugnação fica limitado ao imóvel com matrícula sobreposta impugnada, excluído da poligonal matriculada sob a forma de parte, até que seja decidida a desavença, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§ 10. Acolhidas, judicial ou administrativamente, as alegações do impugnante, deve ser restaurada a matrícula primitiva nos termos da decisão que der fim à controvérsia.

§ 11. Não sendo acolhidas as alegações do impugnante, a parte do imóvel objeto de regularização correspondente à matrícula sobreposta impugnada deve ser reincorporada ao imóvel, mediante simples requerimento do Poder Público que empreender a regularização fundiária.

Seção 3

Da Matrícula Originária para Registro dos Direitos Reais Constituídos Individualmente em Favor dos Beneficiários Finais

Art. 117. A abertura de matrículas originárias para cada unidade imobiliária pode ocorrer em cumprimento a mandado de registro decorrente do trânsito em julgado das decisões judiciais que julgarem procedentes ações declaratórias de usucapião ou de concessão especial de uso para fins de moradia cujo objeto esteja inserto e perfeitamente caracterizado e individualizado na esfera patrimonial de cada requerente.

Art. 118. Fica facultada, de igual modo, a abertura de matrículas individuais em favor dos beneficiários finais do procedimento de regularização fundiária de interesse social nos imóveis públicos devidamente identificados pela transcrição ou definidos como tais nas plantas de loteamentos registrados no Serviço de Registro de Imóveis, em relação aos quais não conste matrícula perante o Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo único. A abertura de matrículas originárias realizadas na forma do *caput* deve ocorrer nas áreas públicas objeto de regularização fundiária em relação às quais o Poder Público outorgar, individualizadamente, títulos de concessão de direito real de uso ou reconhecer a constituição da concessão especial de uso para fins de moradia.

Seção 4

Da Utilização da Matrícula Primitiva

Art. 119. Em se constatando a existência de matrícula referente a parte ou totalidade da área a ser regularizada, quando não obrigatória por decorrência do próprio procedimento de regularização adotado, é facultada, ao Poder Público que empreender a regularização fundiária de interesse social, a utilização das matrículas primitivas como base para os procedimentos registrares respectivos.

Art. 120. Constatada divergência entre a descrição do imóvel, constante da matrícula assentada no Registro Geral de Imóveis, e a descrição relativa ao mesmo imóvel, constante do título apresentado pelo Poder Público que empreender a regularização fundiária de interesse social, concernente a simples atualização de dados e de descrição do imóvel, a diferenças de áreas não superiores a 10% (dez por cento) da área total do imóvel objeto de regularização, ou a alteração da descrição do imóvel para simples inclusão de coordenadas georeferenciadas, fica dispensada a retificação do registro, devendo o Serviço de Registro de Imóveis proceder com o registro da área na forma proposta.

§ 1º Extrapolando a divergência as hipóteses descritas no *caput*, deve ser procedido o registro na forma apresentada pelo Poder Público que empreender a regularização fundiária de interesse social e notificados os confrontantes para apresentarem impugnação ao registro no prazo de 10 (dez) dias.

§ 2º Apresentada impugnação e verificada a impossibilidade de conciliação quanto à divergência, a questão deve ser remetida de ofício ao juízo competente para apreciação da matéria.

Seção 5

Do Registro dos Títulos Constitutivos de Direitos Reais Resultantes de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 121. Para a viabilização do registro dos títulos constitutivos de direito real resultantes da regularização fundiária de interesse social, pode ser aberta matrícula individualizada de cada unidade imobiliária, ou ser preservada a matrícula primitiva da poligonal, hipótese na qual devem ser outorgadas frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, na forma definida pelo próprio título.

Art. 122. O caráter público dos atos ou contratos de outorga de direitos reais formalizados pelo Poder Público decorre da sua própria natureza, prescindindo de formalização por escritura pública, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Art. 123. Para o registro é exigida unicamente a apresentação:

I – do título constitutivo de direito real passível de registro no Serviço de Registro de Imóveis resultante da regularização fundiária de interesse social;

II – do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, com a devida identificação da poligonal do imóvel objeto de regularização e de cada uma das parcelas a serem regularizadas.

Parágrafo único. No projeto apresentado deve constar todas as medidas perimetrais, áreas e coordenadas, preferencialmente georreferenciadas, dos vértices definidores da poligonal do imóvel a ser regularizado e de cada parcela resultante da regularização, ou, ainda, se for o caso, o local da situação e área total de cada uma das frações ideais resultantes.

Art. 124. O Serviço de Registro de Imóveis deve individualizar por matrícula própria cada uma das parcelas ou, não sendo possível a individualização, descrever e localizar no imóvel cada uma das frações ideais outorgadas, hipótese na qual deve ser mantida uma única matrícula referente à co-propriedade constituída, que pode corresponder à totalidade ou a parte da poligonal da área a ser regularizada.

Art. 125. Uma vez abertas as matrículas das parcelas regularizadas, admite-se como título hábil para a transmissão do domínio do terreno quaisquer dos instrumentos de regularização fundiária enumerados no art. 112, ou quaisquer outros títulos hábeis a constituir direitos reais em favor dos beneficiários finais da regularização fundiária de interesse social.

Art. 126. As construções existentes podem ser averbadas concomitantemente à regularização dominial e ser referidas apenas pela sua área.

§ 1º Para a averbação das construções existentes, basta a apresentação do devido "habite-se" ou ato equivalente concedido pelo Poder Público municipal.

§ 2º Na averbação das construções realizadas por cooperativas habitacionais, regularmente constituídas, em execução de projeto habitacional de interesse social, fica dispensada a apresentação de certidão negativa de débitos junto à Previdência Social.

Art. 127. A qualquer momento, a matrícula da poligonal de área objeto de regularização fundiária realizada de forma coletiva, por meio da outorga de frações ideais aos ocupantes, à medida que se identifiquem adequadamente as unidades imobiliárias, pode ser desmembrada em tantas matrículas quantas forem as frações ideais em que se encontre subdividida, hipótese na qual será aberta matrícula individual em favor dos respectivos titulares.

Art. 128. Ao procedimento registral decorrente de regularização fundiária realizada de forma coletiva que culminar com a outorga de frações ideais aos seus beneficiários finais, na qual não sejam destinadas áreas condominiais de uso comum em favor destes beneficiários, não se exige a juntada de pacto ou convenção de condomínio, ou outras exigências aplicáveis ao condomínio urbanístico.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PENAIS E OUTRAS SANÇÕES

Art. 129. Constitui crime contra a ordem urbanística:

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

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

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

§ 1º O crime definido neste artigo é qualificado:

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

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

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

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

§ 2º Nas hipóteses do *caput* e § 1º, as penas serão aumentadas em até 2/3 (dois terços), quando o parcelamento se der em desacordo com o art. 5º.

Art. 130. Constitui crime contra a ordem urbanística, dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística:

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

Art. 131. Constitui crime contra a ordem urbanística, registrar parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

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

Parágrafo único. No caso de Oficial de 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 8.835, de 18 de novembro de 1994.

Art. 132. Constitui crime contra a ordem urbanística, expedir:

I – licença urbanística sem a observância das disposições desta Lei;

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

Pena – detenção, de 1 (um) a 4 (quatro) 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. 133. Constitui crime contra a ordem urbanística, 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 12 de maio de 1978.

Art. 134. O imóvel perdido na forma dos arts. 129, *caput* e § 1º, passa ao domínio do Município, que deve proceder à regularização fundiária nos termos 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. 135. 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. 136. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, não extingue a punibilidade.

Art. 137. 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. 138. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as competências, atribuições e prerrogativas previstas por esta Lei para os Municípios.

Art. 139. Os Municípios, no prazo de 3 (três) anos da publicação desta Lei, devem criar um cadastro dos imóveis urbanos, organizado em plantas, divididas em setores e quadras, subdivididas nas devidas parcelas, observado o disposto no § 1º do art. 12.

§ 1º Os Municípios devem proceder também ao levantamento e cadastramento das ocupações informais e parcelamentos irregulares passíveis de regularização fundiária nos termos desta Lei.

§ 2º Os novos parcelamentos e as áreas regularizadas nos termos desta Lei integram o cadastro, independentemente de levantamento.

§ 3º Lei municipal deve indicar a forma, a precisão e a metodologia a serem utilizadas no cadastro previsto neste artigo.

§ 4º Enquanto não aprovada a lei municipal prevista no § 3º devem ser adotadas as normas previstas para o cadastramento dos imóveis rurais.

§ 5º Os dados constantes do cadastro devem ser averbados nas matrículas dos imóveis, independentemente de retificação.

§ 6º Os Municípios devem promover a integração de seus sistemas de informações com os sistemas dos Estados e da União, para a devida compatibilização.

§ 7º A instituição do cadastro previsto neste artigo é condição para o repasse voluntário de recursos federais, ou controlados pelo Poder Público federal, na área de desenvolvimento urbano.

Art. 140. Nas áreas declaradas como ZEIS, em relação aos imóveis com área igual ou inferior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, o registro da primeira aquisição da propriedade ou da concessão de uso especial, bem como a averbação da primeira construção, são atos de ofício a cargo do Oficial do Registro de Imóveis, sendo realizados independentemente do pagamento de quaisquer emolumentos, taxas, impostos e contribuições, inclusive previdenciárias.

Art. 141. O empreendedor deve manter conta corrente única e específica, relativa a cada empreendimento regido por esta Lei, para a movimentação dos recursos recebidos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Parágrafo único. Além do disposto no *caput*, os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 142. Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e destinação das áreas exigidas pelo inciso II do art. 7º não podem ser alteradas sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

§ 1º Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, a autoridade licenciadora deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e destinação das áreas de que trata o *caput*.

§ 2º Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 143. O uso e a ocupação de terreno situado fora do perímetro urbano em área não caracterizada como rural nos termos do inciso II do art. 2º, mesmo que não implique em parcelamento do solo, requer licença

urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Art. 144. As áreas de expansão urbana instituídas por lei municipal são consideradas áreas urbanas para os efeitos desta Lei.

Art. 145. Nas desapropriações, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objeto de parcelamento não registrado.

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

Art. 146. O Estado, o Distrito Federal e o Município podem expropriar, por interesse social, áreas urbanas para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 147. 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. 148. 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 Também são solidariamente responsáveis os compossuidores e co-proprietários do terreno objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

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

Art. 149. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 150. Desde que não determinado expressamente de forma diversa nesta Lei, as intimações e notificações previstas devem ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que deve assinar o comprovante do recebimento, e podem igualmente ser promovidas por meio dos Serviços de Registro de Títulos e Documentos da comarca referida no art. 149 ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deve informar esta circunstância

ao Oficial competente, que a certificará, sob sua responsabilidade, sendo considerado o mesmo como intimado ou notificado.

§ 2º Se for desconhecido paradeiro do destinatário, a intimação ou notificação deve ser feita por edital, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

Art. 151. Considera-se nulo o fechamento de perímetro de loteamentos implantados até a entrada em vigor desta Lei, mesmo quando esse fechamento tenha ocorrido com base em legislação estadual ou municipal.

Parágrafo único. Os responsáveis pelos empreendimentos na situação de que trata o caput devem providenciar a desconstituição dos meios de fechamento adotado, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da entrada em vigor desta Lei.

Art. 152. 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. 153. O inciso V do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido das seguintes alíneas:

“Art. 4º
 V –
 t) a requisição urbanística para fins de regularização;
 u) a legitimação de posse. (NR)”

Art. 154. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 19:

“Art. 19.
 § 6º Quando disponibilizado o serviço e a pedido do interessado, as certidões poderão ser emitidas como documento eletrônico, desde que sua autenticidade possa ser comprovada.”

II – art. 167:

“Art. 167.
 I – o registro:

 41) das cláusulas padronizadas nos contratos de imóveis parcelados ou incorporados;
 42) dos títulos de legitimação da posse e sua conversão em propriedade;
”

III – art. 173:

“Art. 173.
 Parágrafo primeiro. Observado o disposto no § 2º, do art. 3º desta lei, os Livros nº 2, 3, 4 e 5, poderão ser substituídos por fichas

e, nas serventias que adotarem sistema de processamento de dados, os Livros nº 4 e 5 poderão ser substituídos por banco de dados eletrônico, devendo ser mantida cópias de segurança por qualquer meio tecnicamente eficaz.”

IV – art. 174:

“Art. 174.

Parágrafo único. Quando adotado sistema de processamento de dados, o Livro nº 1 – Protocolo – poderá ser substituído por banco de dados eletrônico, mantidas cópias de segurança, devendo ser emitidos relatórios com os dados exigidos nos incisos I a V.”

V – art. 184:

“Art. 184. O Protocolo será encerrado diariamente, ou, no caso de ser adotado sistema de processamento de dados, deverá ser emitido relatório a ser encerrado diariamente contendo os dados previstos nos incisos I a IV do art. 174.”

VI – art. 215:

“Art. 215.

§ 1º Não se aplica o presente dispositivo se o contrato for em cumprimento de contrato preliminar registrado anteriormente à falência ou ao termo legal nela fixado.

§ 2º Após a decretação da falência, o registro da alienação ou oneração depende de autorização judicial.”

VII – art. 221:

“Art. 221.

II – escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação e outros casos previstos em lei;

.....

V – demais títulos previstos em lei para a constituição ou transmissão de direitos reais.

§ 1º As averbações serão feitas com base em documentos comprobatórios dos atos, independentemente de sua forma.

§ 2º Os documentos eletrônicos serão admitidos quando sua autenticidade puder ser comprovada na forma prevista em lei.”

VIII – art. 225:

“Art. 225. Nas escrituras públicas, instrumentos particulares, títulos judiciais e nos demais títulos, o imóvel objeto do título será referido mediante sua localização e nome, se rural, com indicação

do número de sua matrícula e circunscrição imobiliária a que pertence.

§ 1º Os tabeliães de notas e os juízes exigirão certidão atualizada da matrícula do imóvel na prática de qualquer ato a ele referente, devendo os instrumentos particulares serem acompanhados das certidões da matrícula, que deles farão parte integrante.

§ 2º Quando a divergência entre a descrição do título e aquela constante da matrícula não for suficiente para se ter dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro será feito mediante requerimento do adquirente solicitando o registro conforme a descrição contida na matrícula.”

IX – art. 226:

“Art. 226.

Parágrafo único. No caso de usucapião de parte de um imóvel, no mesmo mandado contendo a descrição da parte usucapida deverá conter a descrição do remanescente.”

X – art. 277:

“Art. 277. O registro de imóvel rural ou urbano no sistema do Registro Torrens somente pode ser requerido quando a sua descrição na matrícula contenha as coordenadas georreferenciadas de seus vértices definidores. (NR)”

XI – art. 278:

“Art. 278.

I – cópia do título de propriedade do imóvel;

II – histórico completo de todos os títulos da cadeia filiatória, acompanhado das certidões de seus registros;

III – planta detalhada do imóvel, indicando todos os confrontantes, feita por profissional habilitado e com anotação de responsabilidade técnica;

IV – memorial descritivo do imóvel com todas as acessões e benfeitorias nele contidas;

V – certidões negativas de ações reais sobre o imóvel pelo período de 20 (vinte) anos. (NR)”

XII – art. 281:

“Art. 281. O oficial atuando o requerimento e os documentos, publicará, no interregno de 30 (trinta) dias, edital contendo um resumo do pedido e a descrição do imóvel, uma vez pela imprensa oficial e duas vezes em um dos jornais de maior circulação local, e intimará os confrontantes, a União, o Estado e o Município, sendo concedido prazo de 15 (quinze) dias para o oferecimento de impugnação, que será dirigida ao oficial. (NR)”

XXV – art. 282:

“Art. 282. Decorrido o prazo com ou sem impugnação, os autos serão encaminhados ao juiz.

§ 1º Não havendo impugnação e ouvido o Ministério Público, o juiz sentenciará de plano.

§ 2º Havendo impugnação, o feito prosseguirá pelo rito ordinário, ouvido o Ministério Público em todos os atos.

§ 3º Da sentença caberá apelação que será recebida em ambos os efeitos.

§ 4º Transitada em julgado a decisão que deferir a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, o juiz encaminhará os autos ao oficial para a efetivação do registro e arquivamento dos mesmos em sua serventia.”

Art. 155. 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 expropriado com a indicação das coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, sob pena de indeferimento, se a expropriação for parcial, deverá ser descrito o remanescente do imóvel desapropriado para fins de posterior averbação 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.”

III – art. 29:

“Art. 29. A aquisição da propriedade na expropriação 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, que será extraída com o trânsito em julgado e após o pagamento da indenização ou expedição do ofício requisitório.”

Art. 156. O art. 10 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar acrescido do seguinte § 1º, adequando-se a numeração dos dispositivos subsequentes:

"Art. 10.
 § 1º No caso de empreendimentos geradores de impacto ambiental caracterizado apenas como local, o licenciamento cabe ao órgão municipal do SISNAMA.
"

Art. 157. O parágrafo único do art. 2º da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º
 Parágrafo único. Em de área urbana, assim entendida como a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal específica, que não possua finalidades rurais, as faixas mínimas de APP a serem observadas ao longo dos corpos d'água devem ser fixadas por legislação municipal, respeitado o mínimo de 30 (trinta) metros e ressalvadas as nascentes e as restingas, bem como os demais casos de APP, em relação aos quais se aplica o disposto no caput."

Art. 158. 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. 159. Esta Lei entra em vigor na data de 180 (cento e oitenta) dias da sua publicação oficial, com exceção do Capítulo I do Título IV, o qual entra em vigor na data da publicação oficial.

Art. 160. Revogam-se:

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

II – o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937,

III – o art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

IV – os artigos 283, 284, 285, 286, 287 e 288 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado **DR. EVILÁSIO**
 Relator