

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

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

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

Autor: Deputado **BISPO WANDERVAL**

Relator: Deputado **BARBOSA NETO**

Complementação de Voto

Lido o parecer na reunião ordinária de 9 de novembro próximo passado, solicitou-se um tempo maior para análise do substitutivo por nós oferecido. Considerando que não seria regimentalmente possível haver pedido de vista, optou-se pelo adiamento da discussão por três sessões.

Posteriormente, em debates informais coordenados pela relatoria, foram apresentadas uma série de sugestões ao texto do substitutivo, tanto por Parlamentares, quanto por representantes de órgãos públicos e de entidades da sociedade civil. Após um estudo criterioso dessas sugestões, selecionamos algumas que, em nosso entender, são importantes para o aperfeiçoamento do texto proposto. Assim, acatamos as seguintes propostas de alteração no quinto substitutivo:

1. art. 1º:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária sustentável 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.

2. art. 3º, inciso I:

Art. 3º

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

.....

3. art. 3º, inciso II:

Art. 3º

II – área urbana consolidada: a zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, que possua densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada;

.....

4. art. 3º, inciso III:

Art. 3º

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

.....

5. art. 3º, inciso XXII:

Art. 3º

XXII – autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença integrada do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, observadas as disposições desta Lei;

.....

6. art. 3º, inciso XXV, alíneas “b” e “c”:

Art. 3º

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

.....

b) disponha de entes colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou integre entes colegiados

intermunicipais com as mesmas características, 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 associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005;

.....

7. art. 3º, § 2º (acréscimo):

Art. 3º.....

§ 1º.....

§ 2º Se não houver definição do zoneamento urbano por lei municipal, o cálculo da densidade para efeito do disposto no inciso II do caput deve ser feito utilizando o setor censitário adotado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

8. art. 4º, caput:

Art. 4º Os parcelamentos do solo para fins urbanos devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pela licença integrada do empreendimento, bem como, no caso do § 6º do art. 35, pela licença ambiental estadual.

.....

9. art. 8º, caput:

Art. 8º Respeitado o disposto no art. 10 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), incluindo encostas e topos de morro, admite-se o parcelamento em uma das seguintes hipóteses:

.....

10. art. 10, §§ 1º, 3º e 4º:

Art. 10.

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

.....

§ 3º O parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de condomínio urbanístico somente é admitido nos Municípios com gestão plena.

§ 4º (supressão).

11. art. 12, caput e § 1º:

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

.....
IV – o sistema de áreas verdes.

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

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

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

III – parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

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

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

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

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

12. art. 13, caput e § 2º:

Art. 13. As Áreas de Preservação Permanente (APP) a serem observadas em áreas urbanas consolidadas devem ser fixadas pelo plano diretor ou outra lei municipal, respeitando-se:

I – a faixa mínima de proteção de 15 (quinze) metros ao longo dos cursos de água de até 2 (dois) metros de largura;

II – as outras faixas de proteção previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e em seus regulamentos;

III – os demais casos de APP, previstos na Lei nº 4.771, de 1965.

.....
§ 2º Admite-se a supressão da vegetação de APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pela Lei nº 4.771, de 1965, e seus regulamentos, por resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – e por esta Lei.
.....

13. arts. 14 e 15:

Art. 14. Em parcelamentos do solo para fins urbanos inseridos em áreas urbanas consolidadas de Municípios com gestão plena, as APP podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I – a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos da APP;

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

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

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

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

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

§ 3º A APP não utilizada na forma do caput deve ser deduzida da área total do imóvel, para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 11.

Art. 15. A critério da autoridade licenciadora:

I – a APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a totalidade da APP;

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

14. art. 21, caput:

Art. 21. O parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano na Zona Costeira deve assegurar o acesso livre e desimpedido às praias, respeitadas as normas que regulam as áreas de interesse da segurança nacional e as unidades de conservação de acesso restrito criadas na forma da Lei nº 9.985, de 2000.

.....

15. art. 22, inciso II, alínea “e”:

Art. 22.

II – a implantação:

.....

e) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente, definidas na licença integrada e, no caso do § 6º do art. 35, na licença ambiental estadual;

.....

16. art. 23, caput e § 2º:

Art. 23. Cabe ao Poder público ou a seus concessionários e permissionários, a partir do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e manutenção:

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

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

.....

§ 2º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do Poder Público devem respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas da licença integrada do empreendimento e, no caso do § 6º do art. 35, da licença ambiental estadual.

.....

17. art. 23, §§ 4º, 5º, 6º e 7º (acréscimo):

Art. 23.

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

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

§ 6º Deve ser assegurado acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 7º A servidão pela passagem de dutos ou pela instalação de outros equipamentos públicos componentes da infra-estrutura básica na área interna do condomínio urbanístico não gera direito a indenização, se os equipamentos forem destinados a atender o próprio condomínio.

18. art. 24, caput:

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

.....

19. art. 25, § 2º (acréscimo):

Art. 25.

§ 1º

§ 2º No âmbito da parceria prevista no caput, devem ser estabelecidos incentivos específicos para os agentes privados promotores de parcelamento do solo para fins urbanos em ZEIS.

20. art. 35, §§ 4º e 6º (acréscimo):

Art. 35.

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

.....

§ 6º Além da licença integrada de que trata este artigo, exige-se licença ambiental emitida, em etapa única, pelo órgão estadual competente do SISNAMA para o parcelamento:

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

II – que implique no desmatamento de área com espécies da fauna ou da flora inseridas na lista das espécies ameaçadas de extinção publicada pelo órgão federal ou estadual competente do SISNAMA, nos casos definidos pelas diretrizes fixadas na forma dos arts. 42 e 43.

21. art. 36, incisos IV e V:

Art. 36.

IV – anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o

empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;

V – certidão atualizada do registro dos atos constitutivos das entidades referidas no inciso IV do parágrafo único do art. 3º;

.....

22. art. 37:

Art. 37. Entende-se como aprovado, para os efeitos desta Lei, o projeto de parcelamento que possua licença integrada e, no caso previsto pelo § 6º do art. 35, licença ambiental estadual.

23. art. 40, § 1º e § 4º (acréscimo):

Art. 40.

§ 1º Nos Municípios cuja legislação seja omissa, o prazo máximo para aprovação do projeto é de 60 (sessenta) dias, nos casos de parcelamento de pequeno porte, e, nos demais casos, de 120 (cento e vinte) dias, contados da data do protocolo do projeto.

.....

§ 4º O decurso dos prazos de que trata este artigo sem a emissão da licença integrada não gera aprovação tácita.

24. art. 42, caput e inciso III (acréscimo):

Art. 42. Os Estados, por meio dos conselhos estaduais de meio ambiente e outros órgãos normativos competentes, devem fixar diretrizes para o licenciamento dos parcelamentos do solo para fins urbanos:

.....

III - que impliquem no desmatamento de área com espécies da fauna ou da flora inseridas na lista das espécies ameaçadas de extinção publicada pelo órgão estadual competente do SISNAMA.

.....

25. art. 43, caput:

Art. 43. A União, por meio do CONAMA e outros órgãos normativos competentes, deve fixar diretrizes para o licenciamento dos parcelamentos do solo para fins urbanos:

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

II – que impliquem no desmatamento de área com espécies da fauna ou da flora inseridas na lista das espécies

ameaçadas de extinção publicada pelo órgão federal competente do SISNAMA.

.....

26. art. 44 (acréscimo, renumerando-se os demais):

Art. 44. O plano diretor ou outra lei municipal pode estabelecer procedimentos simplificados para a aprovação, o licenciamento e a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos em ZEIS.

27. art. 50, caput e § 3º (acréscimo):

Art. 50.

II – licença integrada do parcelamento e, no caso previsto pelo § 6º do art. 35, licença ambiental estadual;

.....

§ 3º O registro das cláusulas padronizadas de que trata o inciso III do caput não cria presunção de não-abusividade.

28. art. 67, § 9º:

Art. 67.

§ 9º A cessão e promessa de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra:

I – requerem comprovação de adimplência do cedente ou promitente cedente;

II – somente têm validade perante o empreendedor, o cessionário ou o promitente cessionário após o registro.

29. art. 69, § 2º:

Art. 69.

Parágrafo único.

§ 2º (supressão)

30. art. 75, § 8º (acréscimo):

Art. 75.

§ 8º Em caso de inadimplemento de obrigações contratuais pelo empreendedor, o adquirente pode optar por cobrar o cumprimento do contrato por via judicial ou rescindi-lo, aplicando-se, no que couber, as disposições deste artigo.

31. art. 77:

Art. 77. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este

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

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

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

III – dos tributos, das tarifas e das contribuições irrecuperáveis para o empreendedor;

IV – da corretagem, se tiver sido paga pelo empreendedor.

§ 1º Para fins da devolução prevista no caput, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato devem ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização das prestações previsto em contrato.

§ 2º O valor pode ser devolvido mesmo número de parcelas em que for pactuada a revenda do imóvel, ou na forma acordada entre as partes, respeitado o prazo contratual inicialmente previsto.

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

§ 4º O início da restituição deve ocorrer 30 (trinta) dias após a solicitação do adquirente.

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

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

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

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

§ 9º O pagamento da indenização de que trata o § 7º pode ser paga quando da revenda do imóvel.

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

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

32. art. 84, § 2º (acréscimo):

Art. 84.

§ 1º

§ 2º Ocorrendo a hipótese prevista neste artigo, a autoridade licenciadora deve dar ciência dos termos da notificação à comissão de representantes do parcelamento.

33. art. 88, parágrafo único:

Art. 88.

Parágrafo único. As quantias auferidas com a alienação dos lotes ou unidades autônomas e com a execução das garantias devem ser depositadas na conta de poupança mencionada no art. 87.

34. art. 94, § 1º:

Art. 94.

§ 1º (suprimido)

.....

35. art. 97, caput:

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

.....

36. art. 98, caput, e § 2º:

Art. 98. A regularização fundiária sustentável depende da análise dominial da área e, à exceção da iniciativa que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial, de plano elaborado pelo titular da iniciativa, que deve definir, entre outros elementos:

.....

§ 2º O conteúdo do plano de regularização fundiária, em termos de desenhos, memorial descritivo e, quando for o caso, cronograma de obras e serviços a serem realizados, deve ser definido pela lei municipal de que trata o art. 96, assegurada a indicação das informações necessárias para o devido registro da regularização fundiária no Registro de Imóveis.

37. art. 98, §§ 3º, 4º e 5º (acréscimo):

Art. 98.

§ 3º Nos Municípios com gestão plena, a ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área

considerada de risco ou protegida, nos termos da legislação ambiental, pode ser regularizada quadra a quadra, hipótese na qual não se aplicam os incisos III a V do caput.

§ 4º Para os efeitos deste artigo, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infra-estrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes, indiquem a irreversibilidade da posse titulada que conduza ao domínio, atestada pelo Poder Público municipal.

§ 5º Na regularização fundiária de interesse específico, a regularização quadra a quadra prevista no § 3º deve incluir as formas de compensação referidas no inciso III do caput.

38. art. 99, §§ 1º e 2º :

Art. 99.

§ 1º Não se exige licença da regularização fundiária que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.

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

39. art. 101, § 3º (acréscimo):

Art. 101.

§ 3º Não se aplica o disposto no caput aos casos de reconhecimento de direitos reais legalmente constituídos.

40. art. 102, §§ 1º e 2º (acréscimo):

Art. 102.

§ 1º Quando inseridas em área urbana consolidada, as iniciativas de regularização fundiária regidas por esta Seção são consideradas empreendimentos de interesse social para efeito de autorização para supressão de vegetação em APP e em área de proteção de mananciais, desde que o plano de regularização fundiária implique em melhoria dos padrões de qualidade ambiental.

§ 2º A regularização dos assentamentos informais implantados após 30 de novembro de 2005 deve respeitar as exigências em termos de faixas mínimas de APP estabelecidas pela Lei nº 4.771, de 1965, e seus regulamentos, bem como todos os outros requisitos ambientais previstos em legislação federal, estadual ou municipal.

41. art. 103, § 3º:

Art. 103.

§ 3º Não se aplica o disposto no art. 24 aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia e concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários

42. art. 116, parágrafo único (acréscimo):

Art. 116.

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

43. art. 118, § 2º:

Art. 118.

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

.....

44. CAPÍTULO I do TÍTULO IV: DAS INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS E CIVIS:

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

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

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem:

I – anunciar, vender, prometer vender, ceder direitos, prometer, ceder ou manifestar a intenção de alienar imóvel em área rural, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, em desacordo com a legislação federal que define a área mínima do módulo rural ou em violação das normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais;

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

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

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

II – se efetivados:

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

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

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

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

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

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

Art. 122. Expedir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I – de um terço, se a infração envolver de 100 a 200 lotes;

II – de metade, se a infração envolver 201 a 400 lotes;

III – de dois terços, se a infração envolver mais de 401 lotes.

Art. 127. O imóvel perdido na forma dos arts. 120, caput e §§ 1º e 2º, passa ao domínio do Município, que deve proceder à sua regularização fundiária, observadas as normas cabíveis desta Lei.

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

I – implantação de equipamentos comunitários;

II – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

III – criação de unidades de conservação ou de outras áreas de interesse ambiental;

IV – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 128. Sem prejuízo 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 as normas urbanísticas e ambientais federais, estaduais e municipais;

II – ocupações informais ou irregulares do solo urbano ou rural.

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

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

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

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

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

I - a dimensão da área afetada;

II – a importância ambiental, cultural, turística, paisagística ou histórica da área afetada;

III - o número de pessoas lesadas.

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

45. art. 139:

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

46. art. 143:

Art. 143. Após o prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses da entrada em vigor desta Lei, a aprovação de parcelamentos do

solo para fins urbanos em área fechada e com controle de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.

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

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

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

§ 4º Durante o período de 54 (cinquenta e quatro) meses a contar da data da entrada em vigor desta Lei, admite-se a aprovação pelo Poder Público municipal de novos parcelamentos para fins urbanos na forma de loteamento fechado, desde que:

I – exista lei estadual ou municipal que autorize a implantação deste tipo de empreendimento;

II – seja prevista a outorga de concessão, permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público a uma associação que congregue os proprietários dos imóveis inseridos no perímetro fechado;

III – o instrumento da outorga referida no inciso II preveja as responsabilidades a serem assumidas pelos moradores em relação aos serviços de manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas livres internas ao perímetro;

IV – o acesso ao perímetro fechado por não moradores seja controlado, mas não impedido;

V – sejam realizadas vistorias periódicas, pelo Poder Público municipal, para garantia do cumprimento dos termos do instrumento da outorga referida no inciso II, a qual pode ser cancelada em caso de irregularidade, nos termos de lei municipal;

VI – sejam observadas as disposições desta Lei relativas aos loteamentos, com exceção da restrição ao fechamento do perímetro.

§ 5º A outorga de concessão, permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinada a uso público, em qualquer caso de loteamento fechado admitido na forma deste artigo, deve ser renovada no mínimo a cada 5 (cinco) anos.

47. art. 146, incisos I a III (acréscimo):

Art. 146. A Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 17:

“Art. 17.

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

II – art. 82:

“Art. 82.

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

III – art. 690:

“Art. 690.

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

§ 3º No caso previsto no § 2º, o preço não incluirá o valor das acessões realizadas pelos moradores e o das obras de infraestrutura eventualmente realizadas pelo Poder Público.

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

IV – art. 942 (manter o substitutivo):

“Art. 942. (NR)”

48. art. 148:

Art. 148. O art. 10 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º, 2º e 3º, renumerando-se os dispositivos subsequentes:

“Art. 10.

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

§ 2º Não se aplica o disposto no § 1º a empreendimento que potencialmente afete espécies da fauna ou da flora inseridas

na lista das espécies ameaçadas de extinção publicada pelo órgão federal ou estadual competente do SISNAMA.

§ 3º Para a emissão da licença ambiental de que trata o § 1º, o órgão municipal deve dispor de técnicos devidamente habilitados.

.....”

Além dessas alterações, verificamos um equívoco de numeração dos §§ 6º a 9º do art. 67, o qual deve ser corrigido por ocasião da redação do substitutivo a ser adotado por esta Comissão.

Diante do exposto, naquilo que compete a este Órgão Técnico analisar, votamos pela **aprovação** quanto ao mérito do PL 3.057/00, na forma do **quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas**.

Com relação aos apensos, votamos:

- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 5.499/01**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito do **PL 5.894/01**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 6.180/02**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito do **PL 6.220/02**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 7.363/02**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 550/03**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito do **PL 754/03**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 1.001/03**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito do **PL 2.454/03**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 2.699/03**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 3.403/04**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 5.760/05**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 6.020/05**.

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

- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 01**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 02**;

- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 03**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 04**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 05**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 06**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 07**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 08**, na forma do quinto substitutivo com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 09**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 10**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 11**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 12**;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 13**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 14**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 15**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 16**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 17**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 18**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 19**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 20**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 21**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 22**;
- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 23**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas;
- pela **rejeição** quanto ao mérito da **Emenda 24**;

- pela **aprovação** quanto ao mérito da **Emenda 25**, na forma do quinto substitutivo, com as alterações acima mencionadas.

É o nosso voto.

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado **BARBOSA NETO**
Relator