COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(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, PL 6.020/05, PL 20/07, PL 31/07, PL 289/07, PL 449/07, PL 455/07, PL 846/07 e PL 1.092/07)

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 **RENATO AMARY**

I - Relatório

O projeto de lei que encabeça este processo traz alteração pontual à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano, acrescentando um dispositivo (§ 2º do art. 41) para dispor que, em caso de regularização de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado até 31 de dezembro de 1999, o registro se fará com a apresentação dos documentos previstos pelo art. 18 da referida norma legal, dispensando-se a aprovação por órgãos da esfera metropolitana.

Tendo em vista a necessidade de dar ao parcelamento do solo para fins urbanos um tratamento abrangente e a existência de outras proposições em trâmite na Casa propondo alterações na mesma lei, optou-se, desde o início, por analisar a matéria de forma conjunta.

Atualmente, à proposição principal encontram-se apensadas 20 outras, a saber:

1. **PL 5.499/01**, do Sr. José Carlos Coutinho, que determina a aquisição de propriedade em caso de loteamento irregular, desde que o lote tenha até 200 metros quadrados e esteja sendo ocupado para fins de moradia por mais de cinco anos;
2. **PL 5.894/01**, do Sr. Dr. Hélio, que regula a criação de loteamentos fechados, em caso de empreendimentos existentes na data de vigência da lei que vier a originar-se da proposta;
3. **PL 6.180/02**, do Sr. José Carlos Coutinho, que dispõe sobre instrumentos de política urbana, nos termos do § 4º do art. 182 da Constituição Federal;
4. **PL 6.220/02**, do Sr. João Eduardo Dado, que altera a Lei nº 6.766, de 1979, no que concerne ao prazo para aprovação de projetos e aceitação de obras pelo Poder Público;
5. **PL 7.363/02**, do Sr. José Carlos Coutinho, que dispõe sobre instrumentos de política urbana, com o intuito de combater a especulação imobiliária urbana;
6. **PL 550/03**, do Sr. José Roberto Arruda, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal e altera dispositivos da Lei nº 6.766, de 1979, de forma a prever que os parcelamentos do solo no Distrito Federal sejam de iniciativa exclusiva do Poder Público;
7. **PL 754/03**, do Sr. Devanir Ribeiro, que altera a Lei nº 6.766, de 1979, para definir a infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais de interesse social;
8. **PL 1.001/03**, do Sr. Eduardo Paes, que altera a Lei nº 6.766, de 1979, prevendo a possibilidade dos proprietários de lotes fixarem o rateio das despesas decorrentes de serviços de interesse coletivo;
9. **PL 2.454/03**, do Sr. Rogério Silva, que dispõe sobre os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio (alterando a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata dos condomínios em edificações);
10. **PL 2.699/03**, do Sr. Dr. Rosinha, que altera a Lei nº 6.766, de 1979, prevendo percentual mínimo de áreas verdes nos loteamentos;
11. **PL 3.403/04**, do Sr. Carlos Nader, que modifica a redação do § 4º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para dispor que o atendimento das necessidades habitacionais da população de baixa renda será prioridade quando da utilização de terreno desapropriado por aproveitamento inadequado;
12. **PL 5.760/05**, da Sra. Laura Carneiro, que pretende alterar a redação do § 4º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 2001, de forma a conferir prioridade no atendimento da população de baixa renda quando do aproveitamento de imóvel que tenha sido objeto de desapropriação com pagamento em títulos;

13. **PL 6.020/05**, do Sr. João Mendes de Jesus, com o mesmo escopo do PL 3.403/04 e do PL 5.760/05, supracitados;
14. **PL 20/07**, do Sr. Fernando Chucre, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, tratando a matéria de modo bastante abrangente, baseado no substitutivo apresentado, no final de 2006, pelo ex-Deputado Barbosa Neto, na comissão especial que então analisava o tema;
15. **PL 31/07**, do Sr. Zezéu Ribeiro, assim como o anterior, dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, tendo como base o mesmo substitutivo apresentado na comissão especial, em 2006, pelo então relator, ex-Deputado Barbosa Neto;
16. **PL 289/07**, do Sr. João Dado, que pretende alterar a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no que se refere à manifestação do poder público sobre o projeto e as obras a cargo do empreendedor;
17. **PL 449/07**, do Sr. Devanir Ribeiro, que estabelece requisitos quanto à infraestrutura mínima para as zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social;
18. **PL 455/07**, do Sr. Antônio Carlos Mendes Thame, que dispõe sobre isenção de taxas ou emolumentos cartorários no registro da usucapião de imóvel urbano;
19. **PL 846/07**, do Sr. Lelo Coimbra, que impõe a implantação de infra-estrutura básica como condição para o parcelamento de solo urbano e proíbe a venda de lotes sem o cumprimento desta exigência;
20. **PL 1.092/07**, do Sr. Rogério Lisboa, que altera o Estatuto da Cidade e a Lei de Registros Públicos, para estabelecer critérios para regularização fundiária de favelas, mocambos, malocas, palafitas e loteamentos irregulares.

Este processo começou a tramitar em 2002, quando esteve sob a relatoria do Deputado João Sampaio, na então Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI), atual Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). Durante os anos de 2003 e 2004, assumiu a relatoria o Deputado Dr. Evilásio, que chegou a apresentar parecer com substitutivo, o qual não chegou a ser submetido a voto. Esse texto serviu de base para a continuidade dos trabalhos, em 2005, sob a relatoria do Deputado Barbosa Neto, que logrou aprovar a matéria, na forma de um outro substitutivo. Em todas as etapas, a CDU realizou inúmeras discussões, com a presença de todos os setores interessados.

Enviado à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), sob a relatoria do Deputado José Eduardo Cardozo, o texto aprovado na CDU voltou a ser discutido em reuniões técnicas, com vistas ao seu

aperfeiçoamento. Entretanto, a partir do deferimento, pela Mesa Diretora, de requerimento que solicitava a inclusão das Comissões de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMDAS) e de Defesa do Consumidor (CDC) entre as comissões de mérito encarregadas de analisar a matéria, houve a criação de Comissão Especial, nos termos do art. 34 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD). Em decorrência, o trabalho na CCJC foi interrompido, tornando-se sem efeito o substitutivo aprovado na CDU e as emendas a ele oferecidas.

Aberto o prazo regimental na Comissão Especial que funcionou durante o ano de 2006, foram apresentadas 77 emendas, dirigidas ao projeto principal, as quais se encontram descritas no quadro anexo a este parecer. O então relator, Deputado Barbosa Neto, utilizou-se dessas emendas formais, bem como de uma série de outras contribuições informais encaminhadas por entidades da sociedade civil e autoridades governamentais, para produzir um novo texto, que foi formalizado ao final de 2006, mas não chegou a ser apreciado.

Com o término da legislatura, o processo foi arquivado, consoante o art. 105 do RICD. No início desta legislatura, os Deputados Fernando Chucre e Zezéu Ribeiro decidiram apresentar proposições (PL 20/07 e PL 31/07, respectivamente) com base no trabalho desenvolvido até aquele momento, para evitar que se perdesse o conteúdo das discussões levadas a cabo pelo Parlamento e por todos os setores interessados no tema. Em virtude do desarquivamento do PL 3.057, de 2000, essas proposições foram a ele apensadas, juntamente com as demais acima relatadas.

No início dos trabalhos desta Comissão Especial, presidida pela Deputada Maria do Carmo Lara, decidimos pela realização de duas reuniões de audiência pública, visando a promover uma nova rodada de debates sobre a matéria. Isso porque vários de seus membros são parlamentares de primeira legislatura, que reclamavam essa oportunidade para melhor conhecer os temas a serem analisados. Na seqüência, faremos um breve resumo de cada uma dessas reuniões:

- **Reunião de audiência pública realizada em 27 de junho de 2007**, com a presença do Sr. Celso Santos, Diretor de Assuntos Fundiários do Ministério das Cidades, do Sr. Mário José Gisi, Subprocurador-Geral do Ministério Público Federal (MPF), do Sr. Nelson Saule, Representante do Fórum Nacional de Reforma Urbana, do Sr. Caio Portugal, Vice-Presidente do SECOVI, e do Sr. Marcos Bandini, Gerente de Projetos da Secretaria de Recursos Hídricos e Ambiente Urbano do Ministério do Meio Ambiente (MMA). Também esteve presente, como convidado especial, o Sr. Antônio Herman Benjamin, na qualidade de Presidente da Comissão Legislativa Especial da Associação Nacional dos Juizes Federais (AJUFE).

Foram debatidos nesse evento os pontos considerados mais relevantes para a tomada de decisão sobre o conteúdo da futura lei. Foram

trazidas à discussão diferentes demandas acerca da questão ambiental, como os limites e o uso admissível das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e o processo de licenciamento ambiental dos parcelamentos do solo para fins urbanos e da regularização fundiária urbana. Além disso, foram examinados aspectos registrários e contratuais, como a gratuidade de determinados registros vinculados à regularização fundiária urbana e a restituição dos valores pagos pelo adquirente do imóvel nas rescisões contratuais. Por fim, foi debatida a nova modalidade de parcelamento proposta, o condomínio urbanístico, e sua relação com o loteamento fechado.

- **Reunião de audiência pública realizada em 4 de julho de 2007**, com a presença da Sra. Juliana Pereira da Silva, Diretora substituta do Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor do Ministério da Justiça, da Professora Raquel Rolnik, da PUC/Campinas, do Sr. Paulo Simão, Presidente da Câmara da Indústria da Construção Civil (CBIC), da Sra. Patrícia Ferraz, do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), e do Sr. José Augusto Viana Neto, do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI). Também esteve presente, na qualidade de convidado especial, o Sr. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, Promotor de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo.

Nesse segundo evento, foram retomados temas presentes na audiência pública anterior, como a conveniência ou não de se manterem os loteamentos fechados como uma modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, a gratuidade de certos atos registrares e as Áreas de Preservação Permanente (APPs) inseridas no perímetro urbano. Outro tema discutido foi a importância da regularização fundiária urbana, do ponto de vista tanto urbanístico quanto de alcance social.

Como o processo, nesta legislatura, está sujeito à apreciação do Plenário, não foi aberto prazo para emendas às proposições, nesta Comissão Especial.

É o nosso relatório.

II – Voto do Relator

Da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa

O parcelamento do solo para fins urbanos, cujas normas gerais em nível federal estão consubstanciadas na Lei nº 6.766, de 1979, é uma das matérias inseridas na esfera do direito urbanístico. A Constituição Federal, em seu art. 24, inciso I, coloca esse ramo do direito no âmbito da competência legislativa concorrente da União, Estados e Distrito Federal. Assim, a proposta de construção de uma nova lei ampla sobre o tema, em princípio, coaduna-se com os preceitos de nossa Carta Política.

Passa-se a comentar, a seguir, cada uma das proposições em exame quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

O **PL 3.057/00**, o **PL 5.894/01**, o **PL 754/03**, o **PL 2.454/03**, o **PL 2.699/03**, o **PL 20/07**, o **PL 31/07**, o **PL 449/07**, o **PL 455/07**, o **PL 846/07** e o **PL 1.092/07** obedecem às normas constitucionais concernentes à competência legislativa (art. 24, I, da CF), atribuição do Congresso Nacional, com posterior pronunciamento do Presidente da República (art. 48, da CF), e legitimidade da iniciativa concorrente (art. 61, *caput*, da CF). Não se apresentam problemas de juridicidade e a técnica legislativa não merece maiores reparos.

O **PL 6.180/02**, o **PL 7.363/02**, o **PL 3.403/04**, o **PL 5.760/05** e o **PL 6.020/05** também tratam de matéria inserida no campo do direito urbanístico, sujeitando-se à competência legislativa concorrente (art. 24, I, da CF). Estão observados os requisitos relativos à atribuição do Congresso Nacional, com posterior pronunciamento do Presidente da República (art. 48, da CF), e de legitimidade da iniciativa concorrente (art. 61, *caput*, da CF). As proposições não apresentam problemas relevantes no que se refere à juridicidade ou à técnica legislativa. Não obstante, trazem propostas relacionadas à aplicação dos instrumentos previstos pelo § 4º do art. 182 de nossa Magna Carta, hoje regulados pelo Estatuto da Cidade.

O **PL 5.499/01** dispõe sobre usucapião, mesmo sem fazer referência expressa a esse instituto jurídico, matéria incluída na esfera da competência legislativa privativa da União (art. 22, I, da CF) e no campo das atribuições do Congresso Nacional, com posterior pronunciamento do Presidente da República (art. 48, da CF). Também não há reparos a fazer quanto à legitimidade da iniciativa concorrente (art. 61, *caput*, da CF). O seu conteúdo, no entanto, colide com o disposto no art. 183 de nossa Carta Política, que determina os requisitos do usucapião especial para fins de moradia, atualmente disciplinado pela Lei nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade). A proposição, portanto, incorre em vício de constitucionalidade e juridicidade. A técnica legislativa não apresenta problemas relevantes.

O **PL 6.220/02** e o **PL 289/07** prevêm, respectivamente, a aprovação tácita dos projetos de parcelamento após o transcurso do prazo fixado para a manifestação do Poder Público e a renovação automática desse prazo, bem como a garantia de indenização por danos derivados da omissão ou retardo do Poder Público na análise do projeto. Eles obedecem às normas constitucionais cujo exame é requerido: competência legislativa (art. 24, I, da CF); atribuição do Congresso Nacional, com posterior pronunciamento do Presidente da República (art. 48, da CF); e legitimidade da iniciativa concorrente (art. 61, *caput*, da CF). Apresentam, no entanto, conflito com a autonomia dos entes da Federação (art. 18, *caput*, da CF) no que se refere à aprovação tácita dos projetos e à renovação do prazo, matéria de lei municipal.

Além disso, não cabe às normas sobre parcelamento estabelecer garantia de indenização, que são fixadas, caso a caso, com base na lei civil. Assim, estão presentes vícios de constitucionalidade e juridicidade, os quais não podem ser solucionados por emenda sem deturpar a intenção original das proposições.

O **PL 550/03** também apresenta conflitos com as normas constitucionais. Embora disponha sobre o tema do parcelamento do solo para fins urbanos, abarcado pela competência legislativa concorrente (art. 24, I, da CF), seu conteúdo extrapola os limites de uma norma geral e invade a autonomia dos entes da Federação (art. 18, *caput*, da CF). Não cabe a uma lei federal estabelecer norma válida apenas para o Distrito Federal. Ademais, proibir o setor privado de promover parcelamento urbano no Distrito Federal confronta o princípio da livre iniciativa das atividades econômicas (art. 170, *caput*, da CF). Dessa forma, o projeto de lei tem problemas insanáveis de constitucionalidade e juridicidade. A técnica legislativa não apresenta problemas relevantes.

O **PL 1.001/03**, por sua vez, prevê a possibilidade de a maioria dos moradores de um determinado loteamento estabelecerem, por convenção, que passarão a custear serviços de conservação, limpeza e segurança dos logradouros públicos. Dessa forma, contém problemas sérios de constitucionalidade e juridicidade, colidindo diretamente com a determinação da responsabilidade do Poder Público pela prestação dos serviços públicos (art. 175, *caput*, da CF). Além disso, cria-se uma norma que se afasta do tema parcelamento do solo para fins urbanos e, portanto, do campo do direito urbanístico e da competência legislativa concorrente. A técnica legislativa não merece reparos.

Da adequação financeira ou orçamentária

As questões relativas ao “*Parcelamento do Solo para Fins Urbanos*” e à “*Regularização Fundiária Sustentável de Áreas Urbanas*” abrangem várias dimensões nos campos da programação e atuação do setor público, sobretudo por suas implicações na ordenação urbana, no melhor aproveitamento da infra-estrutura básica e complementar já instalada nas cidades (com redução nos custos de implantação e manutenção dos sistemas), na formalização da titularidade sobre a propriedade urbana, na preservação do meio ambiente, na defesa dos direitos do consumidor, na ampliação do acesso à moradia e na elevação dos padrões de qualidade de vida da população. Assim, não é sem razão que o Plano Plurianual (PPA) vigente – aprovado pela Lei nº 10.933, de 11/08/2004, reformulado pelas Leis nº 11.044, de 24/12/2004, e nº 11.450, de 07/01/2007, em termos genéricos, e por várias outras leis (nºs 11.043, 11.045, 11.064/11.068, 11.070/11.071 e 11.099, entre outras) em relação a programas específicos –, dedicou especial atenção à matéria, como evidenciam as referências contidas nos desafios, diretrizes e programas expressos no PPA 2004-2007, ou seja:

Desafio 6 (do Megaobjetivo 1 – Inclusão social e redução das desigualdades): *“Implementar o processo de reforma urbana, melhorar as condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade urbana, com ênfase na qualidade de vida e no meio-ambiente.”*

Diretrizes:

“1. Garantia do uso e da ocupação ordenada dos espaços urbanos, com sustentabilidade social, econômica e ambiental;

2. Aprimoramento dos instrumentos de política urbana em nível nacional, estadual e municipal, de modo a garantir a função social do solo urbano;

4. Aperfeiçoamento do processo de regularização fundiária e de ordenamento territorial, e democratização do acesso à terra urbanizada;

5. Produção habitacional e urbanização de qualidade para o atendimento a populações de baixa renda em condições de financiamento adequadas;

14. Prevenção de acidentes ambientais e da ocupação de áreas urbanas de risco;

17. Promoção da celeridade à concessão de título de propriedade de terra às populações urbanas e rurais carentes;”

Tais “Diretrizes” se acham detalhadas por intermédio de vários programas, dentre os quais cumpre destacar os relativos à “Urbanização, regularização fundiária e integração de assentamentos precários” (1128), ao “Fortalecimento da gestão urbana” (1136), e à “Gestão da política de desenvolvimento urbano” (0310).

Como se pode notar, as matérias objeto das proposições em análise merecem particular atenção no contexto de um dos três **MEGAOBJETIVOS** que estruturam os **DESAFIOS e DIRETRIZES** articulados para delinear a “*Estratégia de Desenvolvimento de Longo Prazo*” fixada pela Lei do Plano Plurianual. Além disso, o seu substrato se acha presente numa série de outras diretrizes, vinculadas a outros desafios, como, por exemplo: No desafio 19 – “*Melhorar a gestão e a qualidade ambiental e promover a conservação e o uso sustentável dos recursos ambientais, com ênfase na promoção da educação ambiental*” – as diretrizes nºs: 6 “*promoção e apoio a iniciativas de gestão ambiental das comunidades locais*”; e 14 “*promoção da recuperação de áreas e ecossistemas degradados*”.

Assim, fica evidenciado que o PPA oferece ampla cobertura às iniciativas orientadas para a ordenação do parcelamento do solo urbano e para a regularização fundiária nas cidades, sobretudo com vistas a promover a ordenação urbana, proteger os interesses dos cidadãos e a preservar o meio ambiente, na medida em que articula objetivos bastante amplos para os

programas 1128 e 1136, quais sejam os de: “*melhorar as condições de habitabilidade de assentamentos urbanos precários, reduzir riscos mediante sua urbanização e regularização fundiária, integrando-os ao tecido urbano das cidades*”, no caso do primeiro (“*Urbanização, regularização fundiária e integração de assentamentos precários*”); e “*fortalecer a capacidade técnica e institucional dos municípios nas áreas de planejamento, serviços urbanos e gestão territorial*”, no caso do segundo (“*Fortalecimento da gestão urbana*”).

No que se refere à adequação das proposições em relação à Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO), o Anexo de Metas e Prioridades da LDO/2007 (Lei nº 11.439/06) ressalta, dentre os programas apontados no item precedente, apenas os programas 0310 – “*Gestão da política de desenvolvimento urbano*”, 1128 – “*Urbanização, regularização fundiária e integração de assentamentos precários*”, 6001/6002 – “*Apoio ao desenvolvimento urbano de municípios de pequeno, médio e grande porte*”, e 9991 – “*Habitação de interesse social*”. Contudo, isso não representa restrição maior, visto que o art. 4º da LDO estabelece que a enumeração contida no anexo representa uma indicação de precedência para fins de alocação na LOA/2007 e na sua execução, mas que ela não constitui limite à despesa. Neste caso, o que importa, de fato, é que os programas estejam previstos no PPA com amplitude de objetivo que permita sua implementação por ações compatíveis. Isso pelo fato de que as ações (projetos, atividades e operações especiais), desde que coerentes com os macroobjetivos e programas constantes do PPA, podem ser incluídas, alteradas ou excluídas por intermédio da lei orçamentária ou de créditos adicionais abertos no decorrer da execução, sendo apenas alguns casos dependentes de leis específicas.

Portanto, a LDO vigente oferece cobertura legal relativamente ampla para a definição de ações que equacionem questões relativas ao parcelamento do solo e à regularização fundiária de áreas urbanas. Não obstante, isso deve ser feito em consonância com as suas disposições normativas, em especial, as do seu art. 101, que impõe estrita observância às exigências fixadas pela Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101, de 2000) para a concessão de benefícios tributários, ou seja:

“*Art. 101. O projeto de lei ou medida provisória que conceda ou amplie incentivo ou benefício de natureza tributária só será aprovado ou editada se atendidas as exigências do art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 2000.*

§ 1º *Aplica-se à lei ou medida provisória que conceda ou amplie ... as mesmas exigências referidas no caput deste artigo ...*

§ 2º *Os projetos de lei aprovados ... no exercício de 2007, que concedam renúncia de receitas da União ou vinculem receitas a despesas, órgãos ou fundos, deverão conter termo final de vigência de no máximo cinco anos.”*

A norma da Lei de Responsabilidade Fiscal que se acha indicada no citado artigo (art. 14) da LDO estabelece:

“Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I – demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II – estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.”

Na Lei Orçamentária Anual (LOA) vigente (Lei nº 11.451, de 2007) a programação relativa à área de urbanismo acha-se concentrada no Ministério das Cidades, exceto quanto às obras de macrodrenagem, típicas do Ministério da Integração Nacional, e às de preservação do meio ambiente, a cargo do Ministério respectivo. No Ministério das Cidades – não consideradas as ações relativas à construção e melhorias de habitações populares, saneamento e infra-estrutura urbana, bem como as custeadas com empréstimos internacionais – existem alocações expressivas (superiores a R\$ 3,0 milhões) para as ações de:

a) Apoio à política nacional de desenvolvimento urbano	R\$ 27,8 milhões
b) Apoio a projetos de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais em áreas urbanas (papel passado)	R\$ 17,4 milhões
c) Apoio à implementação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e à elaboração de Planos Diretores	R\$ 7,4 milhões

Importa destacar que no processo de elaboração da LOA/2007 não foram estimadas perdas de receitas pela concessão de benefícios

tributários em programas, ações ou outras iniciativas da administração pública federal relacionados com o parcelamento do solo ou com ações de regularização fundiária, seja relativamente a tributos ou a contribuições. Tal fato é relevante em vista do que dispõe o art. 101 da LDO/2007.

Porém, a existência de ampla cobertura no PPA e LDO, no que se refere ao aspecto programático, não dispensa a avaliação de cada uma das várias proposições em análise (Projeto de Lei nº 3.057/2000, seus vários apensados e emendas pertinentes) quanto à sua compatibilidade e adequação orçamentária e financeira “*in concreto*”, ou seja, caso a caso, em relação a quatro vertentes: plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias, lei orçamentária anual e lei de responsabilidade fiscal, o que é realizado nos parágrafos que se seguem.

A análise do conjunto de projetos e emendas sob a apreciação da Comissão Especial colocou em evidência que muitas dessas proposições não apresentam problemas de compatibilidade e/ou adequação orçamentária e financeira, por não envolverem criação ou elevação de despesas ou redução nas receitas públicas, tratando, essencialmente, de normas relativas à simplificação de procedimentos, ao estímulo ao melhor aproveitamento de lotes urbanos e à ordenação das ações de entes do setor privado que atuam no setor imobiliário. Enquadram-se nessa situação os PLs nºs 3.057/00, 5.499/01, 5.894/01, 6.180/02, 6.220/02, 7.363/02, 550/03, 1.001/03, 2.454/03, 2.699/03, 3.403/04, 5.760/05, 6.020/05, 289/07, 846/07 e 1.092/07; e as Emendas nºs 1, 3, 10 a 15, 17 a 19, 21 a 29, 31 a 66, 68, 70, 71, 73, 75 a 77, apresentadas durante a apreciação da matéria pela Comissão Especial instituída em 2006.

Porém, doze dos PLs e emendas, ou seja, PLs nºs 754/2003, 449/2007, 455/2007, 20/2007 e 31/2007; e emendas nºs 16, 20, 30, 67, 69, 72 e 74, formalizadas no âmbito da Comissão Especial instituída em 2006, apresentam problemas de adequação orçamentária e financeira de diferentes magnitudes. Tais inadequações ao PPA, à LDO e/ou lei orçamentária anual (e leis conexas, sobretudo à LRF), implicam terminação dessas proposições por inadequação orçamentária e financeira, nos termos do que estabelecem os arts. 54 e 34, § 2º do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, ressalvada a adoção de medidas saneadoras como as que se acham articuladas no texto do Substitutivo que ora submetemos à Comissão Especial ou que se promova a supressão dos dispositivos com problemas.

Em termos específicos, são as seguintes as inadequações orçamentárias e financeiras identificadas nas proposições sob a apreciação da Comissão Especial:

- **Projetos de Lei nºs 754, de 2003, 449, de 2007, e Emenda nº 16**

Esses dois PLs ampliam as componentes mínimas da infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas Zonas Habitacionais de Interesse Social (ZHIS), em relação às exigências das leis vigentes, de modo a

incluir “iluminação pública” (típica da infra-estrutura complementar) e “rede de esgotos sanitários” (de custo elevado), sem definir quem arcará com os seus custos. Fato similar ocorre com a Emenda nº 16 (Comissão Especial de 2006), que inclui também a “pavimentação” como parte da infra-estrutura básica. Uma vez que parte dos empreendimentos relativos às ZHIS são executados pelas Prefeituras Municipais (76% das quais de Municípios com menos de 20.000 habitantes), a proposta, geradora de custos adicionais para o empreendedor, pode inviabilizar muitos desses empreendimentos, relevantes tanto pelo seu cunho social quanto pelo seu valor urbanístico.

Os gastos adicionais com essa medida não têm cobertura nos instrumentos legais da União, por não existir, no PPA, na LDO ou na LOA, programação por meio da qual a Administração Federal possa minimizar os custos que serão impostos aos Municípios que estejam implantando projetos dessa natureza. Por outro lado, na medida em que a ampliação da infra-estrutura exigível gera custos adicionais para os empreendedores privados que estejam executando projetos dessa natureza, isso pode ensejar pleitos de reparação perante os Tribunais tendo, como consequência, a geração de despesas indeterminadas para o Erário Municipal.

Note-se que segundo o art. 15 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101, de 2000), “*Serão consideradas não autorizadas, irregulares e lesivas ao patrimônio público a geração de despesa ou assunção de obrigação que não atendam o disposto nos arts. 16 e 17*”. Com relação a esses, o art. 16 estabelece: “*A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento de despesa será acompanhada de: I – estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes*”.

- **Projeto de Lei nº 455/07 e nas Emendas nºs 20, 30, 72 e 74 na Comissão Especial**

O PL nº 455, de 2007, pela nova redação que dá ao § 6º do art. 10 da Lei nº 10.257/01, bem como as emendas nºs 20, 30, 72 e 74 na Comissão Especial, propõem, entre outras coisas, isenção do pagamento de taxas e emolumentos cartorários em várias situações de registro de imóveis nos Cartórios (ampliando a âmbito de aplicação das normas instituídas pela Lei nº 11.481/07, em especial seu art. 12, sem observar as exigências da LDO e da LRF), bem como, em algumas dessas proposições, a instituição de compensações aos prestadores dos serviços mediante abatimentos nos recolhimentos devidos ao Imposto sobre a Renda.

Sendo a remuneração dos atos notariais e registrais de natureza tributária tipificada como “taxa de serviço”, o seu produto é transferido ao respectivo prestador como “remuneração de serviço público prestado em caráter privado”, de modo a cobrir os seus custos e tornar a atividade economicamente atrativa. Assim, as situações de isenção devem ficar restritas aos casos de evidente interesse social, a fim de não gravar o prestador dos

serviços com encargos de tal monta que ensejem reparação, onerando, posteriormente, as finanças municipais com despesas não previstas, sem novas fontes de recursos para a sua cobertura, caracterizando uma forma disfarçada de burla às normas da LRF que exigem prévia estimativa de custos dessa natureza.

Quanto às proposições que articulam compensações em favor dos prestadores de serviços ou meios de evasão fiscal (como a não exigência da comprovação do pagamento de tributos ou contribuições), cabe observar:

- a) que as primeiras, por tratarem de matéria tributária, devem se subordinar às normas da Constituição, devendo ser consideradas no âmbito da legislação específica;
- b) que todas elas, tendo o caráter de benefício fiscal, precisam cumprir as exigências da LRF (art. 14), sendo acompanhadas de estimativas do seu impacto orçamentário e financeiro no primeiro ano de vigência da medida e nos dois subseqüentes.

Como se pode observar, pela análise do texto das citadas proposições, tais não atendem a estes imperativos legais:

- **Projeto de Lei nº 20, de 2007, e Projeto de Lei nº 31, de 2007**

Essas duas abrangentes proposições (ambas com mais de 154 artigos) possuem grande semelhança entre si, variando apenas em razão de alguns ajustes promovidos por seus autores. No que se refere aos aspectos de admissibilidade orçamentária e financeira, apresentam problemas assemelhados, ressalvadas algumas variações na numeração dos dispositivos ou na amplitude das normas. Os problemas percebidos que requerem ajustes para sanear as inadequações são os seguintes:

1. **No art. 22 (caput e § 3º) dos PLs nºs 20/07 e 31/07**, o problema está no fato de fixar responsabilidades ilimitadas para o Poder Público (sobretudo para o Municipal), sem quaisquer ressalvas quanto à qualidade e adequação dos equipamentos urbanos instalados pelo empreendedor, quanto à efetiva ocupação de parcela expressiva do parcelamento e quanto às efetivas disponibilidades orçamentárias. Além disso, a redação dada ao seu § 3º (que caracteriza certas ações como sendo “*responsabilidade do Poder Público*”) enseja que tais possam ser “exigidas” junto ao Poder Judiciário, desencadeando uma sucessão de ações contra o Erário. Note-se que não há no texto quaisquer condicionantes orçamentárias – algo como “*no limite das autorizações orçamentárias*” – às “responsabilidades” de manter e operar a infra-estrutura básica e complementar e de disponibilizar as redes externas “*com pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura*”. Assim, caso os empreendimentos demorem a se consolidar, sobretudo aqueles situados na periferia das cidades, isso pode representar custo astronômico para os

Municípios, inclusive pela ação criminosa de marginais ou de vândalos sobre as redes instaladas.

2. **No art. 55 nos PLs nºs 20/07 e 31/07**, o problema está no fato de sua redação atribuir um tipo de co-responsabilidade ao Município, pois na medida em que as “*áreas destinadas a uso público constantes do projeto*” passem a “*integrar o domínio do Município*”, “*independentemente de qualquer formalidade*”, o Poder Público se torna responsável por esses espaços, podendo ser chamado a responder por erros, omissões ou deficiências do empreendedor. Assim, é imperativo que se fixem limites a essa responsabilidade a fim de proteger o Erário de encargos que excedam a sua capacidade financeira ou impeçam a Administração de pautar-se pelos limites fixados pela LRF.
3. **No art. 103 dos PLs nºs 20/07 e 31/07, sobretudo no seu § 3º**, o problema está no fato de articular iniciativa relativa à ampliação ou aperfeiçoamento da ação do setor público – realização de empreendimento (implantação do sistema viário, infra-estrutura básica e equipamentos comunitários) e responsabilidade integral pela sua manutenção – sem nenhuma preocupação com às normas da LRF (art. 16) ou subordinação de sua efetiva execução às previsões do Plano Plurianual, da LDO e às provisões da Lei Orçamentária Anual do ente federativo respectivo.
4. **No art. 118 e 119 do PL nº 20/07 e no art. 118 no PL nº 31/07**, o problema é menor do que o mencionado no PL nº 455/07 e nas Emendas nºs 72 e 74, na Comissão Especial. Porém, a redação dada ao *caput* do art. 118 e ao § 1º do art. 119 do PL nº 20/07 e ao inciso I do art. 118 do PL nº 31/07 amplia o âmbito dos benefícios instituídos pela Lei nº 11.481, de 2007, que teve o cuidado de promover a definição legal do que se deva entender por “*regularização fundiária de interesse social*”, como maneira de limitar a evasão fiscal que pode ser propiciada pela fórmula “*independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários*” (note-se que não há dispensa do pagamento, apenas se confere maior flexibilidade ao contribuinte para fazê-lo). Não obstante, cumpre lembrar que a LDO vigente fixa uma série de exigências para a concessão de benefícios fiscais, podendo o adiamento do recolhimento de tributos e contribuições ser considerado como uma de suas formas.
5. **No art. 146, III, do PL nº 20/07 e no art. 145, III do PL nº 31/07**, o problema é o potencial de perda de receita para o Erário derivado da redação dada ao § 4º do art. 172 da Lei nº 6.015/73, ou seja: “*Enquanto não registrados o título de transmissão da propriedade ou os direitos a ela relativos, o alienante continua obrigado ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como das despesas condominiais e de outras obrigações propter rem, sendo obrigatória a sua citação nas ações de cobrança.*” Instituída essa norma, o Governo do Distrito Federal, por exemplo, não poderia continuar cobrando o IPTU dos imóveis ocupados

(fracionamentos), em vários condomínios em processo de regularização, cujos proprietários não possuem – e talvez demorem a obter – os títulos de transmissão da propriedade.

- **Emenda nº 67 (apresentada no âmbito da Comissão Especial)**

A emenda em questão trata de objeto similar àquele a que se refere o art. 22 (caput e § 3º) dos PLs nºs 20 e 31, de 2007, fixando, pelo seu § 3º (que caracteriza certas ações como sendo “*responsabilidade do Poder Público*”), encargos ilimitados para o Poder Público, sem ressalvas quanto às efetivas disponibilidades orçamentárias do Município. Note-se que não há, no texto desse parágrafo, quaisquer condicionantes orçamentárias – algo como, “*no limite das autorizações orçamentárias*” – às responsabilidades de manter e operar a infra-estrutura básica e a infra-estrutura complementar e de disponibilizar as redes externas. Aqui, como nos PLs mencionados, a perspectiva de promover a elevação das despesas, em montante indeterminado, para o setor público (em especial para os Municípios), sem a indicação de fontes de recursos para sua cobertura, viola as normas da Lei de Responsabilidade Fiscal. Ademais, cumpre refletir sobre a legitimidade de atos da União que criem, por meio de lei ordinária, encargos – efetivos ou potenciais – para outros entes da Federação, procedimento que tem sido expressamente proibido em algumas LDOs dos últimos exercícios.

- **Emenda nº 69 (apresentada no âmbito da Comissão Especial)**

A emenda nº 69, com o caráter de substitutivo global, apresenta problemas similares aos apontados nos PLs nºs 20 e 31, de 2007, ou seja: seu art. 23 (*caput* e § 3º), de modo similar ao art. 22 dos citados PLs, cria “responsabilidades” para o Poder Público sem qualquer preocupação com a fonte dos recursos ou a capacidade orçamentária e financeira para o seu custeio; o art. 56, com redação similar ao art. 55 dos PLs nºs 20/07 e 31/07, atribui co-responsabilidade ao Município, pois na medida em que as “*áreas destinadas a uso público constantes do projeto*” passam a “*integrar o domínio do Município*”, “*independentemente de qualquer formalidade*”, o Poder Público se torna responsável por esses espaços, podendo ser chamado a responder por erros, omissões ou deficiências do empreendedor; o art. 104 (*caput* e § 3º) articula iniciativa relativa à ampliação ou aperfeiçoamento da ação do setor público sem subordiná-las às normas da LRF ou quaisquer preocupações com a sua adequação ao PPA, LDO e LOA dos Municípios; os arts. 118 e 119 ampliam, sem definir recursos compensatórios, os benefícios de isenção concedidos por legislação específica; e o art. 145, III, articula, de modo similar ao art. 146, III, do PL nº 20, de 2007, uma perda potencial de receita para o Erário. Esses problemas, assim como aqueles apontados em relação aos PLs nº 20/07 e 31/07, podem ser saneados, seja pela sua eliminação do texto, seja pelo ajuste na redação.

Do mérito

A análise do conjunto de proposições (PL nº 3.057/2000, os vinte projetos de lei que se lhe acham apensados e as emendas apresentadas na Comissão Especial de 2006) sob o exame desta Comissão Especial evidencia que tais podem ser agrupadas em duas categorias, quais sejam:

1. proposições que focalizam aspectos pontuais das várias matérias que estão sendo tratadas em relação à “ordenação do solo urbano” e à “regularização fundiária”, categoria na qual podem ser situados os PLs nºs 3.057/00, 5.499/01, 5.894/01, 6.180/02, 6.220/02, 7.363/02, 550/03, 754/03, 1.001/03, 2.454/03, 2.699/03, 3.403/04, 5.760/05, 6.020/05, 289/07, 449/07, 455/07, 846/07 e 1.092/07, bem como todas emendas apresentadas perante a Comissão Especial, exceto a de nº 69 (não consideradas as emendas nºs 02, 04, 05, 06, 07, 08 e 09, retiradas pelos respectivos autores);
2. proposições que abordam, simultaneamente, questões técnicas de parcelamento do solo, de regularização fundiária, de meio ambiente, de defesa do consumidor e de registros públicos, entre outras, categoria que abrange os PLs nºs 20 e 31, de 2007, e a Emenda nº 69, apresentada na Comissão Especial instituída em 2006.

O fato de existirem tantas proposições pontuais trazendo modificações nas normas que hoje regulam o parcelamento do solo para fins urbanos motivou, ainda em 2002, a criação de um grupo de trabalho para propor uma lei ampla sobre o tema, que substitua a Lei nº 6.766, de 1979. O andamento do trabalho, que evoluiu para a aprovação de um substitutivo pela CDU, em 2005, e a criação de uma comissão especial em 2006, mostrou que o marco legal em vigor apresenta lacunas e pontos de conflito com outras leis, além de questões que merecem ter seu conteúdo aperfeiçoado.

Entre as lacunas encontradas, talvez as mais importantes sejam a omissão na disciplina dos condomínios urbanísticos e da regularização fundiária de assentamentos informais e parcelamentos irregulares em área urbana.

Hoje, o tema condomínios urbanísticos consta apenas de um dispositivo da Lei nº 4.591, de 1964, considerado inconsistente para cumprir o objetivo de regular essa modalidade, cada vez mais freqüente, de parcelamento do solo para fins urbanos.

Quanto à regularização fundiária, a Lei nº 6.766, de 1979, traz apenas um dispositivo (art. 40), que se limita a prever a prerrogativa de o Poder Público municipal regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença. Não estão presentes parâmetros ambientais ou urbanísticos, nem tampouco regras para o processo de regularização, que viabilizem sua efetivação. A lei atual, também, não traz normas voltadas especificamente à regularização fundiária de assentamentos informais.

No que concerne aos conflitos com outras leis, o problema mais comumente apontado em relação ao conteúdo da Lei nº 6.766, de 1979, diz respeito às regras sobre as APPs inseridas no perímetro urbano. Tem ocorrido uma série de problemas relacionados à indefinição dos limites concretos a serem aplicados nas APPs situadas em área urbana. A Lei nº 6.766, de 1979, prevê uma faixa de proteção de quinze metros ao longo dos corpos d'água, ao passo que a Lei nº 4.771, de 1965 (Código Florestal), estabelece faixas variáveis de proteção. Impõe-se que as normas federais sobre o tema sejam ajustadas de forma a não deixar quaisquer dúvidas em sua aplicação.

Diante da complexidade do tema e da variedade de aspectos a serem tratados na futura lei, o único caminho que se aponta é o da elaboração de um substitutivo. Nesse substitutivo, procuramos abordar todas as matérias relevantes para que tanto a produção de novos parcelamentos quanto a regularização fundiária urbana ocorram com respeito à equidade social, segundo parâmetros ambientalmente sustentáveis e de forma a garantir a segurança jurídica aos diferentes atos envolvidos.

Como princípio geral, optou-se por descentralizar, o máximo possível, as decisões governamentais afetas ao parcelamento do solo para fins urbanos e à regularização fundiária urbana. O princípio da subsidiariedade explica que a atuação estatal é sempre mais adequada quanto mais próxima estiver do cidadão. Portanto, os atos a cargo do Poder Público previstos no substitutivo foram remetidos, em regra, ao município e, em ocasiões bastante excepcionais, ao Estado. Acreditamos que a função da União nesse campo seja essencialmente estabelecer normas gerais e, mesmo assim, tendo a cautela de não impor regras demasiadamente detalhadas, que criem dificuldades para a sua aplicação em diferentes realidades locais.

Nosso substitutivo estrutura-se em quatro títulos, a saber:

- Título I – Disposições gerais: nele são estabelecidos os principais conceitos que nortearão a aplicação da norma legal;
- Título II – Do parcelamento do solo para fins urbanos: traz, entre outros pontos, os requisitos urbanísticos e ambientais relativos a novos parcelamentos, as responsabilidades em relação à implantação dos empreendimentos, os procedimentos para a elaboração do projeto de parcelamento e seu licenciamento, os procedimentos registrares e as regras básicas de contratação;
- Título III – Da regularização fundiária sustentável em áreas urbanas: estabelece regras para a regularização de interesse social e de interesse específico, a demarcação urbanística e a legitimação de posse e os procedimentos registrares próprios para a regularização de interesse social;
- Título IV – Disposições penais, complementares e finais: define uma série de tipos penais aplicáveis às condutas irregulares nas ações de

parcelamento do solo para fins urbanos, bem como dispositivos que procuram ajustar diferentes diplomas legais em vigor ao conteúdo da futura lei.

Entre as principais inovações constantes da futura lei, que refletem o resultado de todo o processo de discussão travado até agora sobre o tema, inclusive pelos relatores que nos antecederam, entendemos que cabe destacar:

- a disciplina cuidadosa dos condomínios urbanísticos, com normas que serão complementadas pelos municípios;
- a integração entre os processos de licenciamento urbanístico e ambiental dos novos parcelamentos e da regularização fundiária;
- a faculdade de o Poder Público declarar a impossibilidade de implantação de um empreendimento, se caracterizada uma situação de inviabilidade de implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;
- a possibilidade de o plano de bacia hidrográfica prever, em áreas urbanas, faixas de APPs ao longo dos corpos d'água de dimensões menores que as estabelecidas nas normas ambientais;
- o mecanismo da intervenção, por meio do qual o Poder Público pode evitar que um empreendimento que esteja sendo implantado em desacordo com a lei ou com a licença concedida prossiga em seu curso sem a devida correção;
- a criação da demarcação urbanística e da legitimação de posse, instrumentos que agilizarão sobremaneira os procedimentos de regularização fundiária urbana;
- a previsão da implantação de loteamentos com controle de acesso, com base em lei estadual ou municipal, assegurados os cuidados necessários em relação à integração futura do empreendimento com o sistema viário existente ou projetado e o acesso da população aos equipamentos comunitários.

Há dois projetos de lei que consolidam todos os debates que ocorreram até esta legislatura sobre o tema, o **PL 20/07** e o **PL 31/07**. O conteúdo dessas proposições encontra-se incorporado, praticamente na íntegra, no texto do substitutivo por nós elaborado. De fato, partimos dessas proposições para construir nossa proposta, procurando efetuar os ajustes e aperfeiçoamentos julgados necessários a partir das discussões de que participamos.

No conteúdo desse substitutivo estão refletidos, também, os principais pontos das outras proposições sob análise. O projeto de lei principal, **PL 3.057/00**, por exemplo, preocupa-se com a regularização fundiária de

parcelamentos irregulares ocupados pela população de baixa renda, pretendendo simplificar o seu registro, matéria que foi contemplada no texto elaborado. O **PL 5.894/01**, apensado, procura regular os loteamentos fechados, forma de empreendimento bastante comum nos dias atuais, prevista no substitutivo, paralelamente a uma série de normas disciplinando os condomínios urbanísticos, matéria objeto do **PL 2.454/03**. Por sua vez, o **PL 846/07** impõe a implantação da infra-estrutura básica como condição para a alienação dos lotes, requisito que está atendido no substitutivo, se considerado o cronograma físico de obras e serviços. Por último, o **PL 1.092/07** traz os instrumentos da demarcação urbanística e da legitimação de posse, fundamentais para agilizar os processos de regularização fundiária urbana.

Quanto às proposições apensadas cujo conteúdo não foi incorporado ao substitutivo, cabem algumas considerações. O **PL 5.499/01**, o **PL 6.180/02**, o **PL 7.363/02** e o **PL 3.403/04** tratam de matérias já adequadamente disciplinadas pelo Estatuto da Cidade. O **PL 6.220/02** pode ter seu mérito questionado por prever a aprovação tácita do projeto de parcelamento após o decurso do prazo fixado para a manifestação do Poder Público. O mesmo questionamento pode ser aplicado ao **PL 289/07**, que prevê a renovação automática do referido prazo. Assim, ambos interferem com a autonomia municipal. O **PL 754/03** e o **PL 449/07**, por seu turno, procuram definir a infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em ZEIS, com o que não se pode concordar, uma vez que a infra-estrutura básica deve valer para todos os empreendimentos.

O **PL 550/03** 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, o que representa uma discriminação injustificada contra o empreendedor privado. 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. Quanto ao **PL 2.699/03**, traz proposta que não se justifica como regra geral, tendo em vista a grande variedade possível de empreendimentos. É mais correta a previsão de um percentual mínimo para espaços públicos, os quais incluem áreas verdes. Em relação ao **PL 5.760/05** e ao **PL 6.020/05**, entendemos que a destinação dos imóveis objeto de desapropriação com pagamento em títulos deve ser decidida caso a caso, com base nas necessidades de cada Município e em seu plano diretor. Finalmente, o **PL 455/07** traz matéria que já se encontra disciplinada pela Lei nº 11.481, de 2007.

Diante do exposto, **votamos** pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 3.057/00**, na forma do **substitutivo** que aqui apresentamos.

Com relação aos apensos, **votamos**:

- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 5.499/01**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 5.894/01**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 6.180/02**;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 6.220/02**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 7.363/02**;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** quanto ao mérito do **PL 550/03**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 754/03**;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 1.001/03**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 2.454/03**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 2.699/03**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 3.403/04**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 5.760/05**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 6.020/05**;

- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, pela não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 20/07**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, pela não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 31/07**, na forma do substitutivo;
- pela inconstitucionalidade, injuridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 289/07**;
- pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 449/07**;
- pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela **rejeição** do **PL 455/07**;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 846/07**, na forma do substitutivo;
- pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela **aprovação** do **PL 1.092/07**, na forma do substitutivo.

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

É o nosso voto.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**

Relator

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(E seus apensos)

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

QUADRO DE EMENDAS

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
01/06-CE	Max Rosenmann	Altera a Lei 10.169/00 (normas gerais para a fixação de emolumentos por serviços notariais e de registro) prevendo, entre outros pontos, que a apresentação a protesto e a distribuição de títulos relativos a dívidas, independe do pagamento prévio de emolumentos.	Pela constitucionalidade, injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Trata-se de matéria fora do contexto do projeto. Além disso, no mérito, a emenda estimula o protesto, sem uma tentativa prévia de negociação com o devedor.
02/06-CE	Max Rosenmann	Retirada pelo Autor		
03/06-CE	Max Rosenmann	Prevê que o encaminhamento a protesto dos débitos condominiais deve ser feito sob responsabilidade do	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica	Trata-se de questão relativa à administração dos condomínios, que aperfeiçoa a sistemática

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		síndico ou da administradora do condomínio, mediante aprovação em assembléia geral dos condôminos.	legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	de cobrança das cotas condominiais.
04 a 09/06-CE	Alex Canziani	Retiradas pelo Autor		
10/06-CE	Jamil Murad	Altera o art. 145 do substitutivo adotado pela CDU		O substitutivo da CDU, ao qual se refere expressamente o comando da emenda, não subsiste face à criação da Comissão Especial, razão pela qual a emenda foi desconsiderada.
11/06-CE	Ricardo Izar	Trata de regras relativas à rescisão dos contratos de venda e compra de imóveis em empreendimentos de parcelamento do solo urbano. Contém normas sobre a devolução dos valores pagos pelo adquirente, em caso de rescisão contratual.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	As propostas sobre devolução de parcelas pagas pelo adquirente em caso de rescisão contratual foram analisadas em conjunto. Para a composição do substitutivo, procuramos incorporar os pontos considerados positivos de cada uma delas.
12/06-CE	Custódio Mattos	Prevê normas para a implantação de loteamentos para fins urbanos em área fechada, com controle de acesso.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Entendemos que o substitutivo pode admitir a implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso, sob algumas condições. Procurou-se aproveitar os pontos considerados positivos de cada uma das propostas sobre o tema.
13/06-CE	Eduardo Sciarra	Modifica a redação dos arts. 153 e 158 do		O substitutivo da CDU, ao qual se refere

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		substitutivo adotado pela CDU, alterando a Lei 10.931/04, para prever operações de financiamento no âmbito do SFH sem cláusula de atualização monetária, e a Lei 8.036/90, para possibilitar o saque do FGTS para amortização, liquidação ou pagamento de prestações decorrentes de financiamento habitacional firmado no SFI.		expressamente o comando da emenda, não subsiste face à criação da Comissão Especial, razão pela qual a emenda foi desconsiderada.
14/06-CE	Zezéu Ribeiro	Estabelece 75.000 m ² como a dimensão máxima admissível para os condomínios urbanísticos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A dimensão proposta inviabiliza economicamente os condomínios urbanísticos e desconhece as especificidades de cada municipalidade.
15/06-CE	Zezéu Ribeiro	Prevê a possibilidade de lei municipal estabelecer contrapartida para parcelamentos com áreas superiores a 15.000 m ² , lotes superiores a 800 m ² e densidades inferiores a 50 habitantes por hectare, constituída de doação para programa habitacional de interesse social de 10% da gleba, na própria área ou não.	Pela constitucionalidade, injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A lei municipal já tem tal prerrogativa, com base no art. 30, incisos I e VIII, da CF. No mérito, a proposta pretende impor um modelo único de contrapartida, quando o correto seria analisar caso a caso as necessidades de cada cidade.
16/06-CE	João Alfredo e outros	Visa incluir a pavimentação e a iluminação pública entre os equipamentos componentes da infraestrutura básica.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A proposta aumenta o custo do lote urbanizado, dificultando o acesso para a população de baixa renda. Ademais, a CF prevê a possibilidade de os Municípios instituírem contribuição para o custeio dos serviços de iluminação pública.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
17/06-CE	João Alfredo e outros	Explicita que a regularização fundiária não interfere com a aplicação das sanções administrativas, civis ou penais, nem com a responsabilização decorrente de improbidade administrativa.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A preocupação é pertinente, mas a proposta carece de ajuste de redação. Note-se que a regularização tem alguns efeitos no caso das sanções administrativas.
18/06-CE	João Alfredo e outros	Explicita que a regularização mediante intervenção não suspende, nem afeta, a aplicação das sanções administrativas, civis ou penais.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A preocupação é pertinente, mas a proposta carece de ajuste de redação. Note-se que a regularização tem alguns efeitos no caso das sanções administrativas.
19/06-CE	João Alfredo e outros	Prevê que o empreendedor só pode reassumir o parcelamento após uma intervenção, se comprovadamente tiver capacidade técnica e financeira para tanto.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A proposta é consistente, mas a condição prevista deve ser inserida no <i>caput</i> .
20/06-CE	João Alfredo e outros	Prevê gratuidade para o primeiro registro de lote objeto de regularização fundiária de interesse social.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Faz-se necessária uma sistemática mais complexa de redução de valores registrais, já inserida na Lei de Registros Públicos pela Lei nº 11.481, de 2007.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
21/06-CE	Gustavo Fruet	Prevê que as frações obtidas por meio de concessão de uso especial para fins de moradia, da concessão de direito real de uso e da usucapião coletiva só poderão ser objeto de garantia real se não constituírem bem de família.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	À exceção da concessão de direito real de uso, as demais frações mencionadas serão sempre bem de família.
22/06-CE	Gustavo Fruet	Prevê que as APPs, entre outros aspectos, não poderão integrar lotes ou unidades autônomas, poderão ser transpostas pelo sistema viário e para a implantação de drenagem de águas pluviais e de outras obras públicas.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A transposição das APPs pelo sistema viário ou para implantação de drenagem de águas pluviais ou outras obras públicas é relevante. Vemos com restrições, no entanto, exigência de que as APPs não integrem lotes ou unidades autônomas, pois isso, muitas vezes, é impraticável do ponto de vista do desenho urbano. Além disso, poderão ser criadas condições para o abandono dessas áreas, se o Poder Público não tiver recursos para sua manutenção. Cabe notar que as APPs constituem um tipo de limitação administrativa aplicável a áreas públicas ou privadas, em áreas urbanas ou rurais.
23/06-CE	Gustavo Fruet	Veda a cláusula de arrependimento, pelo empreendedor, nos contratos preliminares.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Entendemos que a vedação da cláusula de arrependimento deve referir-se tanto ao empreendedor como ao adquirente, sob pena de estabelecer-se uma relação contratual desigual.
24/06-CE	Gustavo Fruet	Estabelece os locais onde se veda o parcelamento	Pela constitucionalidade,	O texto é consistente, ressalvado o que se

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		do solo para fins urbanos, entre eles as áreas que integrem espaços territoriais especialmente protegidos incompatíveis com esse tipo de empreendimento.	juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	refere ao conceito de espaço territorial especialmente protegido. Faz-se mais recomendável a referência a unidades de conservação da natureza.
25/06-CE	Gustavo Fruet	Pretende assegurar equivalência de valor no caso de a área destinada a uso público em condomínio ser reservada em outro local.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Cabe ao licenciador verificar, caso a caso, as características das áreas a serem doadas. A equivalência monetária nem sempre é o melhor parâmetro.
26/06-CE	Gustavo Fruet	Exige EIA para o licenciamento de parcelamentos para fins urbanos maiores que 500.000 m ² .	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	O parâmetro de 1.000.000 m ² , atualmente em vigor, parece mais sensato, face a outros casos de exigência de EIA por decisão da autoridade licenciadora.
27/06-CE	Gustavo Fruet	Propõe definições de lote, unidade autônoma, loteamento, condomínio urbanístico, infra-estrutura básica e complementar, e gestão plena.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Embora as definições mencionadas sejam necessárias para a aplicação da lei, as redações propostas apresentam problemas técnicos.
28/06/CE	Gustavo Fruet	Dispõe sobre requisitos urbanísticos, prevendo, entre outros, tamanho de lote e garantia de acesso público	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação	A proposta foi acatada, com exceção do disposição sobre a frente mínima dos lotes e unidades autônomas, matéria que deve ser

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		aos corpos d'água e áreas de uso comum do povo.	quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	tratada por legislação municipal.
29/06-CE	Gustavo Fruet	Estabelece que a definição de diretrizes ocorrerá com base nas legislações urbanística e ambiental.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Deve-se explicitar a necessidade de observância das normas ambientais, tanto quanto da legislação urbanística.
30/06-CE	Gustavo Fruet	Prevê que o processo de parcelamento e os contratos depositados em cartório a ele relativos poderão ser examinados por qualquer pessoa, gratuitamente.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A concessão de gratuidade de forma linear e indiscriminada é perniciosa, uma vez que beneficia mesmo as pessoas que teriam condições de pagar. Como todo serviço tem um custo, este acaba sendo repassado, indiretamente, ao conjunto dos usuários, sob a forma de subsídio cruzado.
31/06-CE	Celso Russomanno	Dispõe sobre a restituição dos valores pagos pelo adquirente, em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente a ele imputado.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	As propostas sobre devolução de parcelas pagas pelo adquirente em caso de rescisão contratual foram analisadas em conjunto. Para a composição do substitutivo, procuramos incorporar os pontos considerados positivos de cada uma delas.
32/06-CE	Celso	Prevê que o Oficial de Registro de Imóveis deve analisar as cláusulas do contrato-padrão à luz do	Pela constitucionalidade, injuridicidade , boa técnica	A proposta pretende trazer para a lei matéria típica de interpretação doutrinária. Além disso,

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
	Russomanno	Código de Defesa do Consumidor, exigindo as modificações julgadas necessárias, e que o registro das cláusulas padronizadas não estabelece presunção de não-abusividade.	legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	cria atribuições para o Oficial de Registro de Imóveis estranhas à sua função.
33/06-CE	Celso Russomanno	Veda a cláusula de arrependimento, pelo empreendedor, nos contratos preliminares.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Entendemos que a vedação da cláusula de arrependimento deve referir-se tanto ao empreendedor como ao adquirente, sob pena de estabelecer-se uma relação contratual desigual.
34/06-CE	Celso Russomanno	Determina que os servidores públicos municipais, estaduais e federais devem comunicar ao Poder Público municipal e ao Ministério Público a existência de parcelamento irregular, sob pena de responsabilização administrativa e civil.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A proposta cria responsabilidades severas para servidores que podem não ter qualquer relação com a atividade de controle dos parcelamentos.
35/06-CE	Celso Russomanno	Prevê o acompanhamento da intervenção pela autoridade licenciadora, pela comissão de representantes e pelo Ministério Público.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Deve-se assegurar ao Ministério Público instrumentos para que ele cumpra seu papel de fiscal da lei.
36/06-CE	Celso Russomanno	Preocupa-se em assegurar que a intervenção não afaste a aplicação das devidas sanções administrativas, civis e penais e que o Ministério	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade	Deve-se assegurar ao Ministério Público instrumentos para que ele cumpra seu papel de fiscal da lei.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		Público seja cientificado da intervenção.	orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	
37/06-CE	João Alfredo e outros	Equipara o interventor a servidor público para efeito da aplicação da lei da improbidade administrativa.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A medida é justa e visa evitar que o interventor deixe de ser punido por eventuais atos de improbidade cometidos no exercício da intervenção.
38/06-CE	Sarney Filho	Altera a Lei 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente), prevendo regras para o licenciamento ambiental pelo órgão municipal competente.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A nova lei deve tratar apenas do licenciamento urbanístico e ambiental dos parcelamentos do solo urbano.
39/06-CE	Sarney Filho	Explicita que a regularização fundiária de interesse específico deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais dos novos parcelamentos e estar sujeita às sanções administrativas e penais previstas na lei.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Os requisitos urbanísticos e ambientais são aplicáveis, mas devem ser flexibilizados alguns pontos, sob pena de as regularizações serem inviabilizadas. As sanções administrativas e penais são plenamente aplicáveis, independentemente do dispositivo proposto.
40/06-CE	Sarney Filho	Dispõe sobre o conteúdo do plano de regularização fundiária de interesse social.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	A proposta simplifica em demasia o conteúdo do plano, deixando de levar aspectos importantes, como análise da necessidade de relocação da população em situação de risco e

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito, pela rejeição .	de adequação da infra-estrutura básica.
41/06-CE	Sarney Filho	Oferece redação para o art. 1º, que trata da denominação da lei e da forma de aplicação da lei.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Quanto ao parágrafo único, a proposta pode ser acatada.
42/06-CE	Sarney Filho	Veda a inclusão de APPs em lote ou unidade autônoma.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	As APPs constituem um tipo de limitação administrativa aplicável a áreas públicas ou privadas, em áreas urbanas ou rurais. A exigência de que elas não integrem lotes ou unidades autônomas, muitas vezes, será impraticável do ponto de vista do desenho urbano. Além disso, poderão ser criadas condições para o abandono dessas áreas, se o Poder Público não tiver recursos para sua manutenção.
43/06-CE	Sarney Filho	Altera o art. 3º do substitutivo adotado pela CDU, propondo uma definição para licença urbanístico-ambiental integrada, trazendo ajuste terminológico e previsão de exigência de compensações ambiental e urbanística.		O substitutivo da CDU, ao qual se refere expressamente o comando da emenda, não subsiste face à criação da Comissão Especial, razão pela qual a emenda foi desconsiderada.
44/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre as responsabilidades do empreendedor nos parcelamentos do solo para fins urbanos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade	O ajuste visa a preservar o interesse público e os direitos do consumidor.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	
45/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre a restituição dos valores pagos pelo adquirente, em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente a ele imputado.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	As propostas sobre devolução de parcelas pagas pelo adquirente em caso de rescisão contratual foram analisadas em conjunto. Para a composição do substitutivo, procuramos incorporar os pontos considerados positivos de cada uma delas.
46/06-CE	Nelson Trad	Explicita os documentos necessários para o registro de parcelamento do solo para fins urbanos. Em relação às cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação, prevê a observância do Código de Defesa do Consumidor.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A explicitação da observância do Código de Defesa do Consumidor parece conveniente.
47/06-CE	Nelson Trad	Prevê os casos em que o empreendimento depende de licença ambiental do Estado, entre eles os empreendimentos maiores ou iguais a 500.000 m ² , bem como prevê a necessidade de anuência prévia do órgão ambiental federal em certas situações.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	O parâmetro de 1.000.000 m ² , atualmente em vigor, para balizar a necessidade de licença ambiental estadual parece mais adequado. Além disso, a previsão de anuência prévia federal pode burocratizar o processo.
48/06-CE	Nelson Trad	Dispõe que, a partir da data de entrada em vigor da lei, somente será admitido parcelamento em área fechada e com controle de acesso na forma de condomínio urbanístico, ressalvados os projetos já	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade	Entendemos que o substitutivo pode admitir a implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso, sob algumas condições. Procurou-se aproveitar os pontos

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		aprovados. Admite a regularização de loteamentos fechados em alguns casos.	orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	considerados positivos de cada uma das propostas sobre o tema.
49/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre os documentos a serem apresentados para a solicitação de diretrizes e as informações que devem constar da planta do imóvel.	Pela constitucionalidade, juridicidade, má técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A redação proposta não atinge o objetivo explicitado na justificação da emenda.
50/06-CE	Nelson Trad	Pretende obrigar a que as regularizações fundiárias de interesse específico respeitem os mesmos requisitos urbanísticos e ambientais exigidos para novos parcelamentos, ressalvada apenas a possibilidade de redução do tamanho mínimo do lote.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Faz-se necessária, também, a possibilidade de flexibilização do percentual de áreas públicas a ser exigido, sob pena de se inviabilizarem as regularizações.
51/06-CE	Nelson Trad	Dispõe sobre as APPs a serem observadas em áreas urbanas consolidadas, inclusive aquelas previstas em normas estaduais, e prevê compensação ambiental nos casos de supressão de vegetação de APP.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A proposta de redução das faixas de APP para pequenos cursos d'água parece consistente com a realidade urbana.
52/06-CE	Dimas Ramalho	Altera dispositivo da Lei 6.015/73, para dispor sobre o registro de imóveis.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	O conteúdo proposto é interessante para aperfeiçoar a Lei de Registros Públicos.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito pela aprovação na forma do substitutivo.	
53/06-CE	Walter Feldman	Procura explicitar que a administração pública, quando responsável pela regularização, não responde pelas irregularidades que deram ensejo à intervenção do Poder Público.	Pela constitucionalidade, injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A redação proposta não atinge o objetivo explicitado na justificação da emenda. Como regra, a aplicação das sanções administrativas, civis e penais é imputável apenas ao infrator. A Administração Pública responde nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição Federal.
54/06-CE	Walter Feldman	Prevê que a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente poderá ser concomitante ou superveniente à intervenção urbanística.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Não há impedimento a que a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente, em alguns casos, ocorra anteriormente à intervenção urbanística.
55/06-CE	Walter Feldman	Traz regras para a desafetação pelo uso das áreas públicas ocupadas por assentamentos irregulares, exigindo lei municipal e definindo, como limite temporal, a data da sanção do Estatuto da Cidade.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A proposta parece contraditória, ao prever a desafetação pelo uso e, ao mesmo tempo, exigir lei municipal.
56/06-CE	Walter Feldman	Traz regras para as APPs em áreas urbanas, incluindo faixas mínimas para galerias e canalizações e outros pontos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na	A proposta de redução das faixas de APP para pequenos cursos d'água, galerias e canalizações parece consistente com a realidade urbana.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			forma do substitutivo.	
57/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre a utilização de APPs como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos. Entre outros pontos, prevê o limite máximo de 20% de impermeabilização do solo e 15% de ajardinamento.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	O limite previsto para a impermeabilização do solo pode descaracterizar a APP.
58/06-CE	Walter Feldman	Altera a Lei 8.036/90, para admitir o saque do FGTS para custear despesas de regularização fundiária.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A medida é consistente com a previsão, constante do texto que vem sendo negociado de o beneficiário da regularização fundiária, em determinadas situações, arcar com parte dos custos do processo.
59/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre a faixa de domínio público nas rodovias e ferrovias, procurando evitar redefinições no caso de áreas urbanas consolidadas, que impeçam a regularização de assentamentos.	Pela inconstitucionalidade, injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	A proposta entre em conflito com a prerrogativa do Poder Público de desapropriar nos casos de utilidade pública (art. 5º, XXIV, da Constituição Federal). Ademais, pode dificultar alguns casos de adequação de demanda de rodovias e ferrovias.
60/06-CE	Walter Feldman	Inclui a definição de fração ideal nos condomínios urbanísticos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na	A definição de fração ideal nos condomínios urbanísticos é necessária para a boa compreensão do conteúdo da futura lei.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			forma do substitutivo.	
61/06-CE	Walter Feldman	Dispensa de escritura pública os negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis, celebrados por pessoa jurídica de direito público ou vinculada ao Poder Público.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	A medida é bem-vinda, exceto no que se refere à dispensa de escritura pública para pessoa jurídica de direito privado vinculada ao Poder Público, que não pode ser equiparada à Administração Pública.
62/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre as diretrizes para a regularização fundiária sustentável, entre elas, a observância das determinações do plano diretor ou de lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Devem ser referidas no texto apenas as diretrizes não constantes do Estatuto da Cidade.
63/06-CE	Walter Feldman	Dispõe sobre o plano de regularização fundiária sustentável, enfatizando que, para a regularização quadra a quadra, haja parcelamento anterior previamente aprovado, com ruas afetadas ao uso público.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	Via de regra, se existir parcelamento anterior previamente aprovado, não se justifica a necessidade de regularização. A regularização quadra a quadra vai ocorrer em situações consolidadas, com acessos urbanisticamente adequados, mas com irregularidades formais. O restante do texto da emenda repete parte da Emenda 69/06.
64/06-CE	Walter Feldman	Define como de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Poder Público, concedendo-lhes prioridade nos processos de licenciamento e registro.	Pela inconstitucionalidade , injuridicidade , boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	A prioridade pretendida pela emenda parece conflitar com os princípios da Administração Pública, expressos pelo art. 37, <i>caput</i> , da Constituição Federal. Se adotada a medida, poderá ser inviabilizado o atendimento ao

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito, pela rejeição .	cidadão comum.
65/06-CE	Walter Feldman	Regula parâmetros para a implantação de loteamentos para fins urbanos com perímetro fechado e controle de acesso.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Entendemos que o substitutivo pode admitir a implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso, sob algumas condições. Procurou-se aproveitar os pontos considerados positivos de cada uma das propostas sobre o tema.
66/06-CE	Walter Feldman	Sugere critérios para que o Município possa ser considerado como de gestão plena, entre eles a existência de plano diretor e de plano de controle de uso e ocupação territorial, bem como de órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, assegurado um quarto das vagas aos representantes dos movimentos sociais.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	O plano de controle de uso e ocupação territorial, em tese, deve integrar o próprio plano diretor. Por outro lado, deve-se assegurar aos órgãos colegiados de controle social caráter deliberativo.
67/06-CE	Walter Feldman	Trata das responsabilidades do Poder Público em relação aos parcelamentos do solo para fins urbanos, definindo, entre outros pontos, que cabe aos concessionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição nos parcelamentos de interesse social que integrarem programas habitacionais de iniciativa do Poder Público.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo. Quanto à admissibilidade orçamentária e financeira, vota-se pela não implicação, exceto quanto ao § 3º.	A responsabilidade dos concessionários de energia elétrica para implantação da rede de distribuição hoje abrange os parcelamentos localizados em ZEIS. Como em alguns casos a ZEIS não está definida formalmente por lei municipal, a redação proposta facilita o atendimento da população de baixa renda. Quanto à ressalva relativa à admissibilidade orçamentária, seus fundamentos acham-se expressos no texto do parecer.
68/06-CE	Walter Feldman	Insere a definição de loteamento com controle de	Pela constitucionalidade,	A definição é desnecessária, uma vez que o

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
		acesso.	juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	loteamento com controle de acesso segue as regras gerais definidas para o loteamento.
69/06-CE	Walter Feldman e outros	Emenda substitutiva global, que procura traduzir o consenso que vinha sendo negociado antes da criação da comissão especial.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo. Quanto à admissibilidade orçamentária e financeira, vota-se pela não implicação, exceto quanto aos arts. 23 (<i>caput</i> e § 3º), 56, 104 (<i>caput</i> e § 3º), 118, 119 e 145, III.	O texto traduz um esforço de negociação para obtenção de consenso que foi utilizado como base no curso dos trabalhos. Quanto às ressalvas relativas à admissibilidade orçamentária, seus fundamentos acham-se expressos no texto do parecer.
70/06-CE	Alex Canziani	Revoga o § 15 do art. 213 da Lei 6.015/73, que estabelece não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	As isenções quanto a custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social já estão tratadas de forma consistente pela legislação em vigor.
71/06-CE	Alex Canziani	Alterando a Lei 4.380/64 para permitir o financiamento de terreno urbanizado no âmbito de SFH, bem como dos custos de escrituração.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	A medida proposta facilita o acesso à moradia para a população que depende de financiamento no âmbito do SFH.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	
72/06-CE	Alex Canziani	Prevê a isenção de custas para a primeira averbação de construção residencial de até 70 m ² nas regularizações fundiárias, e a possibilidade de o registrador abater o valor dos emolumentos do imposto de renda decorrente da atividade delegada.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	As isenções quanto a custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social já estão tratadas de forma consistente pela legislação em vigor.
73/06-CE	Alex Canziani	Trata do registro dos contratos firmados no âmbito de empreendimentos de parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive os preliminares.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	O conteúdo proposto é interessante para aperfeiçoar a sistemática de registros de contratos, oferecendo maior segurança jurídica às operações.
74/06-CE	Alex Canziani	Dispõe sobre o pagamento de custas e emolumentos nos registros de regularização fundiária, do auto de demarcação urbanística e da legitimação de posse, bem como do primeiro direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária. Prevê isenção de custas e a possibilidade de o registrador abater o valor dos emolumentos do imposto de renda decorrente da atividade delegada.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, inadequação orçamentária e financeira e, no mérito, pela rejeição .	As isenções quanto a custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social já estão tratadas de forma consistente pela legislação em vigor.
75/06-CE	Alex Canziani	Alterando a Lei 8.036/90, a fim de admitir o saque do FGTS para pagamento de terreno urbanizado e dos custos de escrituração e registro.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e,	A facilidade de utilização do FGTS para aquisição de terreno urbanizado facilita o acesso à moradia para os trabalhadores.

Emenda nº	Autor	Conteúdo	Voto	Justificação
			no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	
76/06-CE	Alex Canziani	Promovendo várias alterações em dispositivos da Lei 6.015/73.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	O conteúdo proposto é interessante para aperfeiçoar a Lei de Registros Públicos.
77/06-CE	Jamil Murad	Traz regras para o período de transição em que se admitirá a aprovação de loteamentos para fins urbanos com perímetro fechado e controle de acesso, entre elas a de que as relações entre os proprietários e a associação civil administradora do empreendimento serão regidas por seu estatuto, obrigatório a todos desde que conte com a adesão de, no mínimo, dois terços dos proprietários.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, não implicação quanto à admissibilidade orçamentária e financeira e, no mérito, pela aprovação na forma do substitutivo.	Entendemos que o substitutivo pode admitir a implantação de parcelamentos com perímetro fechado ou controle de acesso, sob algumas condições. Procurou-se aproveitar os pontos considerados positivos de cada uma das propostas sobre o tema.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**
Relator

**COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO
PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO
ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO
PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)**

Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(E aos apensos: PL 5.894/01, PL 2.454/03, PL 20/07, PL 31/07, PL 846/07 e PL 1.092/07)

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

O Congresso Nacional decreta:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

Art. 2º 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 por lei municipal específica;

II – 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;

III – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existam direitos reais legalmente constituídos ou que se situem em zona especial de interesse social (ZEIS);

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

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

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

VII – unidade autônoma: a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico;

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

IX – loteamento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das existentes;

X – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, que não implique a abertura de novas áreas destinadas a uso público, ou o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

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

XII – parcelamento integrado à edificação: o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIII – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) unidades;

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

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

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

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

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

XIX – autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, assegurada, nos casos expressos nesta Lei, a participação do Estado no licenciamento ambiental;

XX – licença urbanística e ambiental integrada: ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as exigências de natureza urbanística e ambiental para o empreendedor implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;

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

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

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

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

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

assegurados o caráter deliberativo das decisões tomadas, o princípio democrático de escolha dos representantes e a participação da sociedade civil na sua composição;

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

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

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

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

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

XXVIII – empreendedor: o responsável pela implantação do parcelamento, que pode ser:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;

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

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

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação

solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

e) cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção 1

Das Disposições Preliminares

Art. 3º O parcelamento do solo para fins urbanos deve observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos em lei e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento, bem como, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 35, pela licença ambiental estadual.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser feito nas modalidades de loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

§ 1º Admite-se a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º O remembramento de lotes ou unidades autônomas contíguas rege-se por legislação municipal.

§ 3º O parcelamento do solo para fins urbanos somente pode ser implantado no perímetro urbano definido por lei municipal.

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

I – em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II – em local considerado contaminado ou suspeito de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente remediado;

III – em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV – em área que integre unidades de conservação da natureza, criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

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

VI – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural.

§ 1º A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação do atendimento ao disposto no *caput*.

§ 2º Respeitadas as normas ambientais, admite-se o parcelamento em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) apenas nos parcelamentos integrados à edificação ou se o empreendedor implementar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra situações de risco.

Art. 6º A autoridade licenciadora deve manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

I – o Plano Diretor e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;

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

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

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

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

§ 2º Os órgãos estaduais e federais competentes devem manter disponíveis e atualizados os requisitos urbanísticos e ambientais, bem como outras informações necessárias ao projeto de parcelamento que se insiram no campo de sua atuação.

Seção 2

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 7º O parcelamento do solo para fins urbanos deve atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no Plano Diretor, se houver, e nas leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos seguintes requisitos:

I – os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), ressalvado o parcelamento integrado à edificação, em que se admite área mínima de 100m² (cem metros quadrados);

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor ou outra lei municipal e contemplar plano de arborização;

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

IV – a infra-estrutura básica deve ser implantada no prazo previsto no cronograma físico de obras e serviços.

Parágrafo único. O Município de gestão plena pode alterar, por lei, as dimensões mínimas previstas no inciso I do *caput*, nas áreas incluídas em ZEIS.

Art. 8º O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do *caput* do art. 7º.

§ 1º O loteamento de pequeno porte fica dispensado da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

§ 2º O Município de gestão plena pode diminuir, por lei, o percentual de áreas destinadas a uso público previsto no *caput*, para parcelamentos implantados em ZEIS, desde que nas proximidades do imóvel já existam equipamentos públicos aptos a atender à nova demanda.

§ 3º Verificado que o desmembramento a ser implantado gera demanda de novas áreas destinadas a uso público, a autoridade licenciadora deve caracterizá-lo como loteamento e observar o percentual previsto no *caput*.

§ 4º As áreas destinadas a uso público em condomínio urbanístico, exigidas nos termos de lei municipal, devem estar situadas

externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana.

Art. 9º Em qualquer modalidade de parcelamento e independentemente do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 8º, a autoridade licenciadora pode exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infra-estrutura básica ou complementar.

Art. 10. Sem prejuízo de outras obrigações previstas nesta Lei, a legislação municipal pode exigir do empreendedor contrapartida, observado, no que couber, o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. A transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos, nos termos do art. 51, não configura a contrapartida referida no *caput*.

Art. 11. Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao Plano Diretor ou a outra lei municipal definir, para as diferentes zonas em que se divide a área urbana do Município:

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

II – as modalidades de parcelamento admissíveis;

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

IV – as diretrizes para o sistema de áreas verdes e institucionais.

§ 1º Observado o disposto no *caput*, cabe à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos:

I – os locais da área urbana onde essa implantação é admitida, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo Plano Diretor;

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

III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

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

VI – os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e da complementar;

VII – os casos e as condições em que é exigida reserva de áreas destinadas a uso público;

VIII – outros requisitos julgados necessários para assegurar a mobilidade urbana e o livre acesso às praias e demais bens de uso comum do povo.

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

Seção 3

Dos Requisitos Ambientais

Art. 12. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APPs) 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 das funções ambientais das APPs;

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

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

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 1º A porção da 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. 8º.

§ 2º O disposto no *caput* não se aplica às áreas com vegetação nativa:

I – primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica reguladas pela Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006;

II – protegida nos demais biomas considerados patrimônio nacional, na forma da lei que regular sua proteção.

Art. 13. Admite-se a intervenção ou supressão em vegetação de APP por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pelas normas ambientais e por esta Lei.

§ 1º A APP em relação à qual não se obtenha autorização da autoridade licenciadora para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, deve permanecer como faixa não edificável, ressalvado o disposto nesta Lei.

§ 2º A APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais,

ou para atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental, a critério da autoridade licenciadora.

§ 3º A APP que integre lote ou unidade autônoma deve ser averbada como tal na matrícula respectiva no Registro de Imóveis, não se admitindo qualquer tipo de intervenção, salvo as de baixo impacto ambiental, e pode ser computada na área total do imóvel para aplicação do coeficiente de aproveitamento e para definição da área máxima de construção.

Art. 14. As APPs em área urbana devem ser fixadas pelo Plano Diretor ou outra lei municipal, respeitando-se:

I – no curso d'água de até 2 (dois) metros de largura, faixa de 15 (quinze) metros a partir de suas margens;

II – em galeria ou canalização, faixa de 2 (dois) metros a partir de suas faces externas;

III – nos demais casos, as faixas previstas na Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora pode estabelecer exigências específicas em relação às APPs situadas ao longo dos corpos d'água, incluindo faixas maiores do que as previstas nas normas ambientais, com base no plano de bacia hidrográfica previsto na Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 2º O plano de bacia hidrográfica pode prever, em áreas urbanas, faixas de APPs ao longo dos corpos d'água de dimensões menores que as estabelecidas nas normas ambientais.

Art. 15. Lei municipal deve dispor, com base no Plano Diretor, sobre os limites máximos de impermeabilização de terrenos a serem aplicados em cada zona em que se divide a área urbana.

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

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

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

Art. 17. Exige-se no licenciamento, sempre que necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que garantam a saúde e segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Parágrafo único. Para a fixação da faixa prevista no *caput* fora do perímetro urbano, deve ser considerada a previsão de futura ocupação urbana.

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

Art. 19. A supressão da vegetação para fins de parcelamento ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano no bioma Mata Atlântica deve observar o disposto na Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

Art. 20. Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental (APAs), criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, devem observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da unidade de conservação, se houver.

Parágrafo único. O disposto no *caput* aplica-se também aos parcelamentos implantados em zona de amortecimento de unidade de conservação, se prevista na Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

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 e ao mar, respeitadas as normas que regulam as áreas da segurança nacional e as unidades de conservação com acesso controlado.

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

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO NA IMPLANTAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 22. Cabe ao empreendedor:

I – a demarcação:

- a) dos lotes e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) dos lotes dos desmembramentos;

c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

d) dos limites das APPs;

II – a implantação:

a) do sistema viário;

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

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

d) das edificações do parcelamento integrado à edificação;

e) das medidas necessárias à recuperação das APPs definidas na licença urbanística e ambiental integrada ou, nos termos do §§ 2º e 3º do art. 35, na licença ambiental estadual;

III – a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público até a expedição da licença final integrada, respeitado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data em que for protocolado o respectivo requerimento, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos e respeitado o disposto no § 3º do art. 39;

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

Art. 23. Ressalvado o disposto no art. 22, cabe ao Poder Público ou a seus concessionários e permissionários, a partir da expedição da licença final integrada, a operação e manutenção:

I – da infra-estrutura básica e das áreas destinadas a uso público;

II – da infra-estrutura complementar dos loteamentos e desmembramentos, observadas as condições fixadas na legislação estadual ou municipal prevista na alínea “c” do inciso II do art. 22.

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

§ 2º Nas hipóteses não contempladas no § 1º, a operação e a manutenção pelos concessionários ou permissionários deve ser precedida da celebração de termo de doação onerosa, por meio do qual o concessionário ou permissionário responsabilizar-se-á pelo ressarcimento das despesas havidas

pelo empreendedor com a implantação das redes, segundo critérios estabelecidos em resolução da agência reguladora, a ser editada no prazo máximo de 30 (trinta) dias da publicação desta Lei.

§ 3º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas da licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento e, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 35, da licença ambiental estadual.

§ 4º Cabe ao Poder Público, ou a seus concessionários ou permissionários, disponibilizar as redes externas e os seus respectivos pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento.

§ 5º A requerimento do empreendedor, a autoridade licenciadora, ouvidos os concessionários ou permissionários de serviços públicos, pode, nos termos da legislação municipal prevista no art. 11, autorizar, na licença urbanística e ambiental integrada do condomínio urbanístico, que a manutenção da infra-estrutura básica fique a cargo dos condôminos.

§ 6º No caso previsto no § 5º, deve ser:

I – 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;

II – respeitada a individualização e a proporcionalidade em relação a cada unidade autônoma, sendo de responsabilidade exclusiva do empreendedor os encargos de manutenção sobre unidades não alienadas.

§ 7º É assegurado acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro com acesso controlado dos condomínios urbanísticos para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção da infra-estrutura básica e à coleta de resíduos sólidos.

§ 8º Lei municipal deve regulamentar a prestação dos serviços de água e esgoto no condomínio urbanístico, garantida a medição individual de água por unidade autônoma.

§ 9º O órgão federal competente deve regulamentar a medição individual de energia elétrica por unidade autônoma no condomínio urbanístico.

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, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

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

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL INTEGRADA

Seção 1

Da Definição de Diretrizes

Art. 25. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina, com base no Plano Diretor e na legislação urbanística municipal, bem como nas normas ambientais, diretrizes específicas para:

I – o parcelamento, o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário;

III – a reserva de áreas destinadas a uso público e de faixas não edificáveis;

IV – as áreas legalmente protegidas.

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

Art. 26. Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 25, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora:

I – requerimento específico instruído com:

a) prova de propriedade do imóvel ou, nos termos do inciso XXVIII do art. 2º, da condição de empreendedor;

b) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

II – planta do imóvel contendo as informações previstas em legislação municipal.

§ 1º Não havendo a legislação prevista no inciso II do *caput*, devem constar da planta do imóvel, no mínimo:

I – suas divisas, com indicação das medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias lindeiras a seu perímetro;

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

III – localização dos corpos d'água, das APPs, das áreas com vegetação arbórea e das construções já existentes;

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

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

Art. 27. A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, em razão do disposto no art. 5º ou se caracterizadas as seguintes situações:

I – inadequação do empreendimento ao Plano Diretor;

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

Art. 28. 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 loteamento;

II – a localização das áreas destinadas a uso público no loteamento e, nos termos da lei municipal, no condomínio urbanístico;

III – a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;

IV – as faixas não edificáveis;

V – os usos admissíveis, com as respectivas localizações;

VI – os requisitos ambientais a serem cumpridos.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, limitado a um mínimo de 1 (um) e um máximo de 2 (dois) anos.

Art. 29. Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação pela autoridade licenciadora devem ser definidos por lei municipal.

Parágrafo único. Inexistindo lei municipal, é fixado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para cada um dos atos previstos no *caput*, contado respectivamente da data do protocolo do respectivo requerimento e do deferimento da solicitação de diretrizes pela autoridade licenciadora.

Art. 30. A fase de fixação de diretrizes é dispensada para parcelamentos de pequeno porte.

Seção 2

Do Conteúdo do Projeto

Art. 31. O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas pela autoridade licenciadora, considerando:

I – a valorização do patrimônio natural e cultural;

II – a execução das obras necessárias em seqüência que evite situações de risco;

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

Art. 32. O projeto de parcelamento deve incluir desenhos, memorial descritivo e cronograma físico de obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem conter, no mínimo:

I – no loteamento, a definição:

a) do sistema viário com a respectiva hierarquia de vias;

b) da divisão em lotes e, se couber, em quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como com a indicação dos usos previstos;

c) das áreas destinadas a uso público;

d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;

e) da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

II – no condomínio urbanístico, a definição:

a) do sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;

b) das unidades autônomas e, se couber, das quadras, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;

c) das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público;

d) das informações requeridas no inciso I, alíneas “d” e “e”;

III – no desmembramento, a divisão de lotes pretendida, com a indicação dos usos previstos;

IV – no parcelamento integrado à edificação, as informações requeridas nos incisos I, II ou III, bem como:

a) a localização das edificações nos lotes ou unidades autônomas;

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

V – no parcelamento de pequeno porte, a definição:

a) das vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;

b) dos usos previstos e sua localização;

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

d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta.

§ 2º Os desenhos devem estar preferencialmente georreferenciados.

§ 3º O memorial descritivo deve conter, no mínimo:

I – a indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;

II – a descrição dos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;

III – a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, nos termos do art. 51;

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 de obras e serviços deve conter, no mínimo:

I – a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

II – o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

§ 6º Não se exige cronograma físico de obras e serviços para parcelamento de pequeno porte, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

Art. 33. O projeto, adequado às diretrizes fixadas, deve ser apresentado à autoridade licenciadora acompanhado:

I – da certidão atualizada da matrícula do imóvel;

II – dos contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor, nos termos do inciso XXVIII do art. 2º;

III – da anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;

IV – da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de terem contraído matrimônio pelo regime de separação de bens e participação final nos aqüestos;

V – da proposta de instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços a cargo do empreendedor, que deve ser compatível com o valor estimado das obras e dos serviços;

VI – do EIV, nos casos previstos em lei municipal;

VII – do EIA, nos casos previstos no art. 16.

§ 1º A autorização a que se refere o inciso IV do *caput* não dispensa o futuro consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes ou unidades autônomas, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados por seu cônjuge.

§ 2º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor pode ser representada por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia, sendo os respectivos registros considerados como um ato único para efeito das custas notariais e registrais.

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

Art. 34. Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento deve ser comunicada imediatamente à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão dos atos já efetivados.

Seção 3

Da licença urbanística e ambiental integrada

Art. 35. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos depende da aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão, em ato único, da licença urbanística e ambiental integrada.

§ 1º Na motivação da licença urbanística e ambiental integrada, deve ser apresentado e avaliado o impacto urbanístico e ambiental do empreendimento, bem como explicitadas as exigências demandadas do empreendedor.

§ 2º No parcelamento implantado em Município que não tenha gestão plena, além da licença integrada a cargo da autoridade licenciadora municipal, exige-se licença ambiental emitida pelo Estado.

§ 3º Além do caso previsto no § 2º, exige-se licença ambiental emitida pelo Estado no parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em áreas:

a) maiores ou iguais a 1 (um) milhão de metros quadrados;

b) localizadas em mais de um Município;

c) com vegetação secundária em estágio avançado de regeneração do bioma Mata Atlântica, se a implantação do parcelamento implicar supressão dessa vegetação;

II – cujo impacto ambiental direto ultrapasse os limites territoriais de um ou mais Municípios, de acordo com tipificação previamente definida por lei estadual ou por conselho estadual de meio ambiente;

III – cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção, mediante decisão específica do conselho estadual de meio ambiente.

§ 4º A licença ambiental estadual prevista nos §§ 2º e 3º deve considerar as diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município, nos termos do art. 28.

Art. 36. Lei municipal deve definir o prazo para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada.

§ 1º Se a legislação municipal for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada é de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 2º A emissão da licença ambiental pelo Estado, na forma dos §§ 2º e 3º do art. 35, deve ser efetivada no prazo máximo previsto por legislação estadual.

§ 3º Se a legislação estadual for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença ambiental pelo Estado é de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento ou, se for o caso, da remessa do processo ao órgão ambiental estadual competente pela autoridade licenciadora municipal.

§ 4º No parcelamento de grande porte ou complexidade, a autoridade licenciadora, por despacho fundamentado, pode alterar o prazo estabelecido nos §§ 1º e 3º para até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 5º As exigências de complementação oriundas da análise do projeto de parcelamento devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos ou de omissão do empreendedor nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 6º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir, do início, após seu atendimento pelo empreendedor.

§ 7º O decurso dos prazos de que trata este artigo sem a emissão da licença urbanística e ambiental integrada ou da licença ambiental estadual, se não justificável, implica responsabilização administrativa, na forma da lei.

Art. 37. O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico de obras e serviços, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no inciso V do *caput* do art. 33 e da aplicação das medidas estabelecidas no Capítulo VII deste Título.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, o parcelamento pode ser realizado em etapas, em vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 2º A licença urbanística e ambiental integrada deve definir o prazo para a execução de cada uma das etapas do empreendimento.

§ 3º Os prazos referidos no *caput* e no § 2º podem ser prorrogados, atendidas as condições estabelecidas em lei municipal.

Art. 38. A legislação municipal pode estabelecer procedimentos simplificados para o licenciamento do parcelamento do solo para fins urbanos em ZEIS, respeitadas as disposições desta Lei e as normas ambientais pertinentes.

CAPÍTULO IV

DA ENTREGA DAS OBRAS E DA LICENÇA FINAL INTEGRADA

Art. 39. Lei municipal deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir do momento em que for requerida a emissão da licença final integrada.

§ 1º Após vistoria e avaliação técnica, uma vez atendidas as exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade deve receber as obras realizadas e atestar a regularidade do executado, mediante a emissão da licença final integrada.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para a emissão da licença final integrada pela autoridade licenciadora é de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o respectivo requerimento.

§ 3º A comunicação pela autoridade licenciadora da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor deve ser feita de uma única vez e interrompe a contagem do prazo estabelecido no § 2º, que volta a fluir, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão da licença final integrada.

§ 4º O decurso do prazo estabelecido no § 2º sem a emissão da licença final integrada, ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, se não justificável, implica responsabilização administrativa, na forma da lei.

§ 5º Nos casos dos §§ 2º e 3º do art. 35, o Município deve incorporar a licença ambiental final emitida pelo órgão ambiental competente, em sua íntegra, na licença final integrada.

Art. 40. É condição para a emissão da licença final integrada que os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento e, se couber, as quadras, estejam devidamente demarcadas, admitida uma tolerância de, no máximo, 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

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

§ 2º Se a diferença for superior ao limite de tolerância, a retificação depende de anuência da autoridade licenciadora.

Art. 41. Quando o parcelamento for realizado em etapas, na conformidade do admitido pelo art. 37, § 1º, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de licença final integrada específica.

Art. 42. O empreendedor deve solicitar a averbação da licença final integrada na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 43. Os órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, estão igualmente subordinados aos prazos e condições estabelecidos no arts. 36 e 39.

Art. 44. Desde o registro do seu contrato, o adquirente de lote ou unidade autônoma pode apresentar projeto de construção à autoridade municipal competente, ficando condicionada a expedição de “habite-se”, ou de ato administrativo equivalente, à emissão da licença final integrada do parcelamento.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 45. É vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos que não tenha sido objeto de registro imobiliário.

Parágrafo único. Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo para fins urbanos, deve constar o número do registro imobiliário do empreendimento.

Art. 46. Sob pena de caducidade dos direitos constituídos pela licença urbanística e ambiental integrada, o empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua expedição, apresentando, após regular desentranhamento dos autos em que se processou o licenciamento, os documentos referidos nos incisos I a V do *caput* do art. 33, bem como os seguintes documentos adicionais:

I – cópia do projeto aprovado, do qual constem os desenhos, o memorial descritivo e o cronograma físico de obras e serviços;

II – a licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento;

III – as cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas, observadas as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990;

IV – o instrumento de instituição do condomínio urbanístico e a sua respectiva convenção, se for o caso;

V – o regimento interno da comissão de representantes;

VI – o instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pela autoridade licenciadora;

VII – certidão de ações penais relativas ao empreendedor, com respeito a crimes contra o patrimônio, a Administração Pública, o consumidor, a economia popular, a ordem tributária e econômica, o meio ambiente ou a ordem urbanística, referente aos últimos 10 (dez) anos.

§ 1º Além dos documentos previstos no *caput*, nos casos previstos nos §§ 2º e 3º do art. 35, deve ser apresentada a licença ambiental estadual, contado o prazo previsto no *caput* a partir da licença que for expedida mais tardiamente.

§ 2º A existência de ação penal com sentença condenatória transitada em julgado contra o empreendedor, relativamente aos delitos referidos no inciso VII do *caput*, impede o registro do parcelamento, observada a reabilitação de que trata o art. 93 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.

§ 3º A existência de ação penal com sentença condenatória transitada em julgado, relativa a crime de menor potencial ofensivo contra o meio ambiente, não impede o registro do parcelamento, desde que seja comprovada a reparação do dano por certidão emitida pelo juízo criminal.

§ 4º A existência de ação penal relativa aos delitos referidos no inciso VII do *caput* que não tenha sido objeto de sentença condenatória transitada em julgado não impede o registro do parcelamento, ressalvado o disposto no art. 48.

§ 5º A existência de ação civil não impede o registro do parcelamento, desde que o empreendedor comprove que a ação não pode prejudicar o adquirente de lote ou unidade autônoma.

Art. 47. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar documentação ao Poder Público municipal e fazer publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da última publicação e observadas as demais disposições deste artigo.

§ 1º A impugnação de que trata o *caput* deve ser admitida pelo Oficial de Registro exclusivamente quando o impugnante demonstrar de forma inequívoca o seu direito real sobre o imóvel objeto do parcelamento, nos termos do art. 1.227 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, devendo proceder da seguinte forma:

I – recebida a impugnação de que trata este parágrafo, o Oficial deve intimar o requerente e o Poder Público municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo;

II – com as manifestações de que trata o inciso I, o processo deve ser enviado ao juiz competente para decisão;

III – ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz deve decidir de plano ou após instrução sumária, remetendo o interessado às vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 2º Se a impugnação versar sobre matéria diversa da referida no § 1º, esta deve ser recebida pelo Oficial como procedimento administrativo, sendo encaminhada ao juízo competente, sem prejuízo do registro do parcelamento, observado o seguinte:

I – a impugnação de que trata este parágrafo deve ser encaminhada ao juízo competente somente após a realização do registro do parcelamento;

II – aplicam-se a esse procedimento, no que couber, as demais regras constantes do incisos I a III do § 1º.

§ 3º As publicações dos editais referidos neste artigo devem ser feitas em jornal local, se diário, ou em jornal de circulação regional, ou ainda, no Diário Oficial do Estado.

§ 4º O Oficial de Registro de Imóveis que efetuar ou deixar de efetuar o registro em desacordo com as disposições desta Lei fica sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º Registrado o parcelamento, o Oficial de Registro de Imóveis deve comunicar, por certidão, o seu registro ao Poder Público municipal e, nas hipóteses do § 2º, fornecer cópia da impugnação admitida pelo procedimento administrativo, juntamente com a certidão do registro, para as providências cabíveis.

Art. 48. O Ministério Público pode pedir cautelarmente em juízo a sustação do registro, desde que o fato imputado seja de gravidade incontestada, exista a real possibilidade de que novo delito possa vir a ser praticado a partir da obtenção do registro imobiliário requerido e haja fundado convencimento de que a decisão será mantida pelas instâncias superiores do Poder Judiciário.

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

§ 2º Após o trânsito em julgado da sentença condenatória, o requerimento de registro deve ser indeferido com base no § 2º do art. 46.

Art. 49. O registro do parcelamento deve ser feito na matrícula do imóvel, por extrato, e conter, entre outros dados:

I – o nome do empreendimento;

II – a indicação da licença urbanística e ambiental integrada e da data da sua emissão e, se for o caso, da licença ambiental estadual;

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

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

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

VI – o cronograma físico de obras e serviços;

VII – o quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com localização por quadra se couber, numeração e respectiva matrícula, bem como a identificação das áreas destinadas a uso público e, se for o caso, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos.

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

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

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

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

§ 3º As matrículas das áreas destinadas a uso público devem ser abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver, as restrições.

§ 4º O pagamento das custas e emolumentos referentes à abertura de matrícula de que trata o § 1º deve ser feito quando do registro do contrato de venda e compra de cada lote ou unidade autônoma.

Art. 50. Se o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deve ser requerido simultaneamente em todas elas.

§ 1º Enquanto não efetuados os registros em todas as circunscrições, o parcelamento é considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 2º Nenhum lote ou unidade autônoma pode situar-se em mais de uma circunscrição.

Art. 51. 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 outra formalidade, observado o disposto no art. 23.

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

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

Art. 52. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel pode ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, à circunscrição imobiliária a que pertence e a seu endereço.

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

§ 2º Se comprovadamente o título tiver sido outorgado há mais de 15 (quinze) anos, é suficiente a figuração como outorgante de quaisquer dos proprietários constantes da matrícula.

§ 3º Se o alienante for pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial para recolhimento das contribuições sociais previstas em lei, o registro da transmissão da propriedade independe da apresentação da certidão negativa referente a tais contribuições.

Art. 53. Qualquer alteração do parcelamento registrado depende da aprovação da autoridade licenciadora e deve ser averbada no Registro de Imóveis.

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

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º, todos os adquirentes são considerados como diretamente atingidos, se a alteração implicar redução ou mudança da destinação das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, aumento no número de lotes ou de unidades autônomas, ou alterações nas restrições urbanísticas previstas.

§ 3º O requerimento para averbação da alteração deve ser instruído com o respectivo projeto, devidamente aprovado pela autoridade licenciadora, e com as anuências exigidas nos §§ 1º e 2º.

§ 4º Não se aplica o disposto no § 2º aos casos de alteração da localização das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, que não impliquem sua redução.

Art. 54. O registro do parcelamento somente pode ser cancelado:

I – por decisão judicial, ouvida a autoridade licenciadora;

II – a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora, se não houver unidade imobiliária vendida ou compromissada;

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

IV – a requerimento da autoridade licenciadora, no parcelamento registrado há mais de 5 (cinco) anos e não implantado, ressalvados os casos em que o cronograma físico de obras e serviços, aprovado pela autoridade licenciadora, previr prazo maior para finalização do empreendimento.

§ 1º Além do previsto no *caput*, o registro do parcelamento pode ser cancelado para a regularização fundiária de área que já tenha sido objeto de parcelamento anteriormente registrado, desde que não tenha sido executado ou tenha sido executado em desconformidade com seu licenciamento.

§ 2º Em qualquer caso, a autoridade licenciadora somente pode opor-se ao cancelamento do registro se dele resultar justificado inconveniente para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área parcelada.

Art. 55. Se o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes para alteração ou cancelamento do registro, deve notificá-los extrajudicialmente, bem como a comissão de representantes.

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

§ 2º Na hipótese de os adquirentes notificados não serem encontrados nos endereços disponíveis ou, tendo sido notificados, não

apresentarem impugnação no prazo indicado, é considerada incontroversa a alteração do parcelamento ou o cancelamento do registro.

Art. 56. Nas hipóteses do art. 53 e do art. 54, *caput*, incisos II a IV, e § 1º, o Oficial do Registro de Imóveis deve comunicar a apresentação de requerimento de alteração ou o de cancelamento do registro ao Ministério Público, publicar edital com sua síntese e abrir prazo de 30 (trinta) dias para impugnação.

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

§ 2º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência ao requerente de seus termos e encaminhá-la imediatamente ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor pode apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 3º Na hipótese do § 2º, após manifestação do Ministério Público dentro do prazo de 10 (dez) dias, a impugnação deve ser apreciada pelo juiz corregedor em até 30 (trinta) dias.

Art. 57. O desmembramento caracterizado como parcelamento de pequeno porte deve ser requerido ao Registro de Imóveis pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística e ambiental integrada, plantas e memoriais descritivos do projeto.

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

Art. 58. O Oficial de Registro de Imóveis que efetuar atos registrais em desacordo com as exigências desta Lei fica sujeito a multa equivalente a 20 (vinte) vezes os emolumentos regimentais fixados para o respectivo ato, no valor apurado à época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, na forma estabelecida em lei.

CAPÍTULO VI DOS CONTRATOS

Art. 59. A alienação de lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, mediante contratos regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, observado o disposto no inciso III do art. 46.

§ 1º As disposições específicas devem conter, no mínimo:

I – o nome e a qualificação das partes;

II – a identificação do lote ou unidade autônoma, com o respectivo número de matrícula;

III – o preço, o prazo e a forma de pagamento;

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

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

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

II – o local para realização dos pagamentos;

III – as penalidades e os encargos da mora para o empreendedor e o adquirente;

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

V – o prazo de entrega do empreendimento;

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

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

VIII – as hipóteses de rescisão e suas conseqüências, incluindo as condições relativas à restituição dos valores pagos pelo adquirente.

§ 3º O empreendedor pode submeter ao Registro de Imóveis mais de um conjunto de cláusulas padronizadas, de acordo com a natureza do contrato a ser celebrado.

§ 4º As alterações introduzidas nas cláusulas padronizadas valem apenas para os contratos firmados após seu registro.

§ 5º Qualquer documento fornecido pelo empreendedor que comprove o recebimento do sinal, ou parte do pagamento, constando a indicação do lote ou unidade autônoma, preço, prazo e forma de pagamento, é considerado como contrato preliminar e regido pelas cláusulas padronizadas, sendo passível de registro, a requerimento do adquirente, como promessa de venda e compra, se o empreendedor for o proprietário, ou promessa de cessão de direitos, caso não o seja.

§ 6º O contrato deve fazer menção ao número do registro das cláusulas padronizadas e estar acompanhado de cópia da certidão do seu texto, devidamente rubricada pelo adquirente, bem como de um desenho do lote ou unidade autônoma, com todas as suas características, e desenho simplificado de sua localização.

§ 7º Fica vedada a cobrança de valores relacionados à manutenção do empreendimento a favor do empreendedor.

Art. 60. Os contratos, incluindo o preliminar, devem ser prenotados no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da sua celebração.

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

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

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

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

§ 5º A transmissão da propriedade é registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão e do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana:

I – no contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado;

II – no contrato preliminar formalizado por instrumento particular registrado relativo a bem de valor igual ou inferior ao previsto no art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6º O disposto no inciso II do § 5º também se aplica ao contrato formalizado por instrumento particular antes da vigência desta Lei e levado a registro, desde que apresentada ata notarial que constate a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

§ 7º A prova da quitação é dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada certidão forense que comprove a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

§ 8º A cessão e promessa de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra:

I – depende da comprovação de adimplência do cedente ou promitente cedente;

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

Art. 61. Vencida e não paga a prestação, o contrato pode ser considerado rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias após a constituição em mora do adquirente devedor.

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

I – satisfazer as prestações objeto da notificação e as vincendas até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, de atualização monetária e das despesas de notificação, devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação;

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

III – tomar ciência de que a não quitação dos débitos em aberto enseja a rescisão do contrato.

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

§ 3º A notificação deve ser dirigida ao endereço do adquirente constante do Registro de Imóveis ou ao endereço do imóvel objeto do contrato e, se o adquirente não for encontrado em nenhum dos dois, em endereço fornecido pelo empreendedor.

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

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

§ 6º Purgada a mora, o contrato mantém-se na forma pactuada.

§ 7º Certificada a ausência do pagamento no Registro de Imóveis, o empreendedor pode requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial, que deve efetivá-lo em prazo não superior a 15 (quinze) dias, expedindo a respectiva certidão.

Art. 62. Se o credor das prestações referidas no art. 61 recusa-se a recebê-las, ou furta-se a seu recebimento, pode ser constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para receber as importâncias depositadas pelo devedor.

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

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

Art. 63. Na rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, descontando-se a vantagem auferida com a fruição do imóvel, o montante devido por cláusula penal, os juros e a multa moratórios relativos às prestações pagas em atraso, a comissão de corretagem paga pelo empreendedor e os débitos incidentes sobre o imóvel durante o período de vigência do contrato, observadas as condições previstas expressamente em contrato, nos termos do inciso VIII do § 2º do art. 59.

§ 1º O adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto no *caput*.

§ 2º Se houver controvérsia, o empreendedor deve iniciar, no prazo previsto em contrato, a restituição da parte incontroversa.

§ 3º Se o empreendedor, injustificadamente, não efetuar a devolução ou a protelar, o adquirente tem o direito de exigí-la de uma única vez.

§ 4º As acessões e benfeitorias levadas a efeito no imóvel pelo adquirente devem ser indenizadas, desde que em conformidade com o contrato e a legislação de uso e ocupação do solo, realizando-se o pagamento, se necessário, mediante a venda do lote com as acessões e benfeitorias diretamente a terceiros ou mediante leilão judicial ou extrajudicial.

§ 5º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel prevista no § 4º, o empreendedor deve entregar ao compromissário comprador a importância que restar depois de deduzidas as despesas e encargos de que trata o *caput*, considerando-se nela compreendido o valor da indenização das acessões e benfeitorias, fato este que importa em recíproca quitação entre as partes.

§ 6º Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago ao titular do registro cancelado nas condições contratadas, ficando dispensada tal

comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 61.

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

§ 8º Para fins da restituição de que trata o *caput*, os valores das prestações pagas e dos abatimentos previstos, bem como o valor do imóvel constante no contrato, devem ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização contratualmente estabelecido.

§ 9º O valor deve ser devolvido no mesmo número de parcelas pagas pelo adquirente, ou na forma acordada entre as partes, respeitados os índices de atualização monetária, os juros e os prazos previstos em contrato, e ressalvadas as seguintes hipóteses:

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

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

III – a devolução deve ser efetuada em até 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido represente até 30% (trinta por cento) do preço do lote ou unidade autônoma.

Art. 64. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão apenas pode ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – por requerimento das partes contratantes;

III – nos casos de rescisão do contrato.

Art. 65. A escritura de venda e compra deve ser lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação do contrato preliminar, ressalvado o disposto no § 6º do art. 60.

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

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

Art. 66. Lavrada a escritura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o notário, mediante depósito prévio dos emolumentos registraes pelo interessado contratante, deve encaminhá-la para registro.

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

Art. 67. O lançamento de tributos incidentes sobre o lote ou unidade autônoma deve ser efetuado em relação à pessoa do adquirente, desde que requerido pelo próprio interessado ou pelo empreendedor.

Art. 68. Até a averbação da licença final integrada, todo o empreendimento, ou parte dele, pode ser transmitido como uma universalidade, mediante ato *inter vivos* ou por sucessão *causa mortis*, caso em que o adquirente sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, ressalvado o direito do herdeiro ou do legatário de renunciar à herança ou ao legado.

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

§ 2º Na transmissão do empreendimento por ato *inter vivos*, o adquirente deve apresentar as certidões relativas ao seu nome previstas no inciso VII do *caput* do art. 46.

Art. 69. A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescinde os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão que tenham por objeto o imóvel parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

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

§ 2º No caso do § 1º, os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas podem requerer ao juiz que os autorize a prosseguir a implantação do empreendimento por meio da comissão de representantes.

Art. 70. Na desapropriação, a imissão na posse, desde que registrada na matrícula do imóvel, constitui direito real passível de cessão ou de promessa de cessão e, se outorgado pelo expropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independe de testemunhas, não se aplicando o disposto no art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º Com o pagamento da indenização e o respectivo registro imobiliário da sentença transitada em julgado na ação de desapropriação, a posse referida no *caput* converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a cessão de posse em compromisso ou contrato de venda e compra, ou outra

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

§ 2º O direito real de que trata o *caput* pode ser dado em garantia nos contratos de financiamento habitacional.

Art. 71. É dispensada a escritura pública nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis celebrados por pessoas jurídicas de direito público.

§ 1º Os contratos aperfeiçoados na forma do *caput* devem ser lavrados nas entidades públicas interessadas, as quais devem manter arquivo cronológico de seus autógrafos e registro sistemático de seu extrato.

§ 2º Aplicam-se aos contratos de que trata o *caput*, no que couber, o disposto no art. 61 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, incluindo a necessidade de publicação resumida do seu respectivo instrumento.

§ 3º Não se aplicam as restrições do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, à hipótese prevista neste artigo.

CAPÍTULO VII DA INTERVENÇÃO

Art. 72. Verificado que o empreendedor executa o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora deve providenciar sua notificação, mediante edital publicado em jornal local de grande circulação, por 2 (duas) vezes, no período de 15 (quinze) dias.

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

§ 3º O descumprimento do disposto no *caput* pelo agente público implica responsabilização administrativa, na forma da lei, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

§ 4º Qualquer pessoa pode comunicar à autoridade licenciadora e ao Ministério Público a existência de irregularidade na execução de projeto de parcelamento, para fins do estabelecido neste artigo.

Art. 73. Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o *caput* do art. 72 sem a regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora deve determinar a intervenção no empreendimento.

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

§ 2º Determinada e averbada a intervenção, os adquirentes devem ser notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao Registro de Imóveis.

§ 3º O Registro de Imóveis deve receber as quantias encaminhadas pelos adquirentes e depositá-las em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, inciso I, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

§ 4º Se as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do § 3º devem ser utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

Art. 74. Ao interventor são atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do parcelamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 3º do art. 73, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

Parágrafo único. As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas, ou ainda com a execução das garantias, devem ser depositadas na conta de poupança mencionada no § 3º do art. 73.

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

Art. 76. O interventor deve prestar contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões que orientam a atuação dos agentes públicos.

§ 1º O interventor equipara-se a servidor público no que concerne a seus deveres e responsabilidades.

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

Art. 77. A autoridade licenciadora deve determinar o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e os prazos fixados no cronograma físico, desde que verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir o parcelamento.

§ 1º Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora deve requerer, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada na conformidade do disposto no § 1º do art. 73.

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

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

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

§ 3º O deferimento do requerimento referido no inciso I do § 2º pela autoridade judicial depende de prévia manifestação da autoridade licenciadora.

Art. 78. A regularização do parcelamento mediante intervenção não obsta a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 79. Aplicam-se também aos parcelamentos executados sem registro, no que couber, as normas relativas à intervenção.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ÁREAS URBANAS.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 80. A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia e do direito a cidades sustentáveis.

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

Art. 81. Observadas as diretrizes gerais de política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária sustentável pauta-se pelas seguintes diretrizes:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para a sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo, e com as iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – controle e fiscalização, visando a evitar novas ocupações ilegais;

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

V – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

VI – preferência de titulação para a mulher.

Art. 82. Lei municipal deve disciplinar em relação à regularização fundiária sustentável, no mínimo:

I – os critérios, as exigências e os procedimentos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária;

II – os requisitos e os procedimentos para a emissão da licença urbanística e ambiental integrada;

III – os mecanismos de controle social a serem adotados;

IV – as formas de compensação cabíveis.

Art. 83. A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se imponham na forma da lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO

Art. 84. Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável é facultada:

I – a seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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

III – ao setor privado, nos termos da legislação municipal prevista no art. 82;

IV – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Art. 85. Observado o disposto nesta Lei e na lei municipal prevista no art. 82, a regularização fundiária sustentável exige a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, entre outros elementos, deve definir:

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

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

III – as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações previstas;

IV – as condições para garantia da segurança da população em situações de risco;

V – as medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º A regularização fundiária sustentável que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensa o plano mencionado no *caput*.

§ 2º A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas.

§ 3º O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados deve ser definido pela legislação municipal prevista no art. 82, asseguradas as informações necessárias para o registro imobiliário.

Art. 86. A implantação da regularização fundiária depende da análise e da aprovação do seu plano previsto no art. 85 pela autoridade licenciadora, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental integrada, observado o disposto no inciso II do art. 82.

§ 1º Não se exige licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.

§ 2º Nos casos previstos nos §§ 2º e 3º do art. 35, exige-se também a licença ambiental estadual.

Art. 87. A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente pode ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção 1

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 88. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público devem integrar ZEIS definidas no Plano Diretor ou em outra lei municipal

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

Art. 89. O plano de regularização fundiária de interesse social deve definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, e identificar os lotes e as unidades autônomas, bem como as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos.

§ 1º Para efeito do *caput*, deve-se observar o parágrafo único do art. 7º e as demais disposições desta Lei, bem como a legislação municipal de que trata o art. 82.

§ 2º É vedada a regularização de ocupações específicas que, no plano de regularização fundiária de interesse social, insiram-se em situações de risco, nos termos dos incisos I, II e III do *caput* do art. 5º, sem que sejam adotadas as medidas previstas nos referidos dispositivos.

§ 3º O plano de regularização fundiária de interesse social pode prever intervenção em APP, desde que implique a melhoria das condições ambientais da área em relação à situação de ocupação irregular anterior.

Art. 90. Na regularização fundiária de interesse social, cabe ao Poder Público, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no plano.

§ 1º As responsabilidades previstas no *caput* podem ser compartilhadas com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise:

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

II – do poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Na regularização fundiária de interesse social, a realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica da situação dominial.

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

§ 4º Não se aplica o disposto no art. 24 aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante a usucapião especial coletiva para fins de moradia ou a concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídas na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.

§ 5º A implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público deve ser feita em consonância com as diretrizes e objetivos do respectivo plano plurianual, as metas e prioridades fixadas por sua lei de diretrizes orçamentárias e no limite das disponibilidades propiciadas pela lei orçamentária anual.

Art. 91. Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamento informal há mais de 5 (cinco) anos pode ser desafetada pelo uso, mediante certificação do Poder Público municipal.

Seção 2

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 92. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o art. 5º e os requisitos previstos no Capítulo I do Título II, ressalvada nos municípios de gestão plena a possibilidade de redução, com base em lei municipal:

I – do percentual estabelecido no art. 8º;

II – da área mínima definida no inciso I do art. 7º.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora pode exigir contrapartida em relação à regularização de que trata o *caput*, observado, no que couber, o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 93. A autoridade licenciadora deve definir na licença integrada da regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

- I – do sistema viário;
- II – da infra-estrutura básica;
- III – dos equipamentos comunitários definidos no plano de regularização fundiária;
- IV – das medidas de mitigação e compensação ambiental eventualmente exigidas.

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, as responsabilidades previstas no *caput* podem ser compartilhadas com os beneficiários, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

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

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Público deve dele exigir o montante despendido para regularizar o parcelamento.

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

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 94. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social pode lavrar auto de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes.

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

- I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com as medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e proprietário, se houver;
- II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do Registro de Imóveis, se identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III – cadastro dos ocupantes, no qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

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

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

Art. 95. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis, o Oficial deve proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis deve proceder à notificação pessoal do proprietário da área e à notificação por edital dos confrontantes, ocupantes e eventuais interessados para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, deve ser procedida a notificação do proprietário por edital.

§ 3º Os editais devem ser publicados, no período de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e duas vezes em jornal de grande circulação local, constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação, bem como um desenho simplificado e a descrição da área demarcada.

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deve ser registrada na matrícula da área a ser regularizada, indicando a origem nas matrículas ou transcrições anteriores, se houver.

§ 5º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deve ser aberta com base na planta e no memorial que instruem o auto de demarcação urbanística.

§ 6º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência dela ao Poder Público, que tem o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

§ 7º Não havendo acordo entre impugnante e Poder Público, o procedimento deve ser encaminhado ao juiz corregedor, para decisão em 30 (trinta) dias.

§ 8º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao Poder Público.

§ 9º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao Registro de Imóveis para que o Oficial proceda na forma dos §§ 4º e 5º.

Art. 96. A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do art. 85, a ser licenciado na forma do art. 86, e submetê-lo a registro, na forma do Capítulo V deste Título.

Art. 97. A legitimação de posse expedida pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária de interesse social, desde que registrada, constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia, podendo ser dada em garantia real e ser objeto de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*.

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

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

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

Art. 98. Pelo registro do título de legitimação de posse, o seu detentor constitui prova antecipada para ação de usucapião.

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

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 99. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo disposto neste Capítulo, aplicando-se, de maneira suplementar, as disposições constantes do Capítulo V do Título II e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. Na regularização fundiária de interesse específico, o registro deve ser efetivado nos termos do Capítulo V do Título II.

Art. 100. O registro da regularização fundiária de interesse social deve importar:

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

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

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

Art. 101. O responsável pela regularização fundiária deve requerer seu registro, apresentando os documentos elencados nos incisos I a IV do *caput* do art. 33, bem como os seguintes:

I – os desenhos e documentos exigidos por lei municipal, na forma do § 3º do art. 85;

II – a licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária e, se couber, da licença ambiental estadual, observado o disposto no § 1º do art. 86;

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

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

V – regimento interno da comissão de representantes;

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

VII – no caso das pessoas físicas ou jurídicas relacionadas nos incisos I a III do art. 84, certidão atualizada dos atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

Parágrafo único. Na regularização fundiária sustentável que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial, exigem-se desenhos e memorial descritivo que identifiquem as parcelas a serem regularizadas e as áreas destinadas a uso público, se houver, não se aplicando os incisos I a VII do *caput*.

Art. 102. As matrículas das áreas destinadas a uso público devem ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se houver, restrições administrativas, convencionais e legais.

TÍTULO IV
DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS
CAPÍTULO I
DAS INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS E CIVIS

Art. 103. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou de outras normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais:

Pena – reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, multa e, no caso de o proprietário ser um dos infratores, perda 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;

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

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

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

II – se efetivados:

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

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

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

Art. 104. Registrar parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão

ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

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

Parágrafo único. No caso de Oficial do Registro de Imóveis, além da pena prevista no *caput* deste artigo, 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 responsabilização administrativa, na forma da lei.

Art. 105. 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 sabidamente não preencha 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 punida na forma da lei.

Art. 106. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística e ambiental integrada:

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

Art. 107. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto, anúncio ou comunicação ao público ou a interessado, informação total ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor sobre o parcelamento do solo:

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

Parágrafo único. No caso de pessoa física ou jurídica que atua na corretagem de imóveis e do corretor de imóveis, aplica-se o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, sem prejuízo da responsabilização penal da pessoa física, na forma do *caput*.

Art. 108. As penas previstas neste Capítulo devem ser aumentadas de um a dois terços, quando o parcelamento se der nos locais previstos no art. 5º, sem que sejam tomadas as medidas previstas no referido dispositivo.

Art. 109. Sem prejuízo do disposto no art. 108, as penas previstas neste Capítulo são aumentadas:

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

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

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

Art. 110. O imóvel perdido na forma do art. 103, *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 desconstituir o 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 outras áreas de interesse ambiental;

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

Art. 111. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público deve ser responsabilizado administrativamente, na forma da lei, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I – parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com as normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais e municipais;

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

Parágrafo único. O disposto no *caput* aplica-se também ao agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei.

Art. 112. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou à celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), não extingue nem afeta a punibilidade penal, e administrativa.

Art. 113. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, 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 pode impor ao réu multa civil, em valor capaz de desestimular nova infração e proporcional ao dano causado.

§ 2º Além dos critérios de fixação da pena previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, no estabelecimento das penas relativas aos crimes de que trata este Capítulo, o juiz deve considerar:

I – a dimensão da área afetada e sua importância ambiental, cultural, turística ou paisagística;

II – o número de pessoas lesadas.

§ 3º Os crimes previstos nesta Lei aplicam-se em concurso com aqueles previstos no Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, bem como na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, e outras leis especiais.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 114. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Art. 115. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as atribuições e prerrogativas previstas por esta Lei para os Municípios.

Art. 116. Aplicam-se ao parcelamento compulsório previsto no inciso I do § 4º do art. 182 da Constituição Federal todas as normas previstas nesta Lei.

Art. 117. Os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 118. Os condomínios civis cujos moradores são proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de dois terços dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observados os requisitos desta Lei.

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

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar como áreas de uso comum dos condôminos os logradouros que já estejam afetados ao uso público.

Art. 119. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão

de uso especial para fins de moradia, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 942, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

Art. 120. As glebas regularmente parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuem registro podem ter sua situação jurídica regularizada, mediante registro do parcelamento, desde que:

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

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

Art. 121. A União, o Estado, o Distrito Federal e o Município podem desapropriar, por interesse social, áreas urbanas para promoção de parcelamentos inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 122. Na desapropriação, 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 licenciado ou não registrado.

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

Art. 123. 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 a construção ou o uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou promover a demolição da construção desconforme, sem prejuízo das prerrogativas dos legitimados para a propositura da ação civil pública.

Art. 124. 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 causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

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

§ 2º A autoridade judicial pode decretar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens das pessoas referidas no *caput* e

§ 1º, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 125. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei é o da comarca da situação do imóvel, observado o disposto no art. 107 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 .

Art. 126. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 127. Observadas as disposições desta lei, admite-se a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que:

I – lei estadual ou municipal autorize a expedição de licença para este tipo de empreendimento e a necessária outorga de instrumento de permissão ou concessão do direito real de uso das áreas internas do loteamento;

II – a concessão ou permissão de uso referida no inciso I seja outorgada a uma associação de proprietários ou adquirentes de lotes, legalmente constituída.

§ 1º Para a expedição da licença referida no inciso I do *caput*, a legislação municipal deve prever que sejam avaliadas as seguintes questões:

I – possibilidade de integração futura do acesso do loteamento fechado com o sistema viário existente ou projetado;

II – mobilidade urbana no entorno do empreendimento;

III – acesso da população em geral aos equipamentos comunitários.

§ 2º Ao aprovar o projeto de loteamento com controle de acesso, a autoridade licenciadora fica, automaticamente, obrigada a outorgar o instrumento de permissão ou concessão referido no inciso I do *caput*, o qual deverá ser formalizado imediatamente após a averbação da licença final integrada, no competente Registro de Imóveis.

§ 3º O prazo de vigência da concessão ou permissão de uso deve ser prorrogado, automática e sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à associação referida no inciso II do *caput*.

§ 4º 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.

§ 5º O loteamento implantado regularmente e que teve seu perímetro fechado posteriormente à implantação até a data da entrada em vigor desta Lei, pode ser regularizado pelo Poder Público municipal.

§ 6º A representação ativa e passiva, judicial ou extra-judicial, perante a autoridade licenciadora e aos seus associados, quanto aos direitos e obrigações decorrentes da concessão ou permissão de uso, é exercida pela associação a que se refere o inciso II do *caput*, observado que:

I – as relações entre os proprietários ou adquirentes de lotes e a associação, são regidas pelo seu estatuto social;

II – o adquirente de lote em loteamento com controle de acesso, que for beneficiado com quaisquer serviços prestados pela associação referida no inciso II do *caput*, em decorrência da concessão ou permissão de uso, não pode se negar a pagar a sua cota parte nas respectivas despesas;

III – a forma de rateio das despesas referidas no inciso II deve ser prevista no estatuto da associação.

§ 7º A concessão ou permissão de uso de que trata o inciso I do *caput* não pode impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos proprietários ou adquirentes de lotes pelo Município ou seus permissionários concessionários.

Art. 128. Exclusivamente no que se refere aos limites mínimos das APPs ao longo dos corpos de água, ficam convalidadas as licenças municipais ou estaduais outorgadas a parcelamentos do solo para fins urbanos, até a data de entrada em vigor desta Lei, com base na faixa de 15 (quinze) metros prevista no inciso II do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, desde que efetivadas as medidas mitigadoras e compensatórias eventualmente exigidas pelo órgão ambiental competente.

Art. 129. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 33, durante o prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei, devem ser apresentados, pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:

I – certidões negativas:

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

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

II – certidões:

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

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

§ 1º A existência de protestos ou de ações pessoais não impede o registro do parcelamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não prejudicam os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas.

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

Art. 130. A Prefeitura Municipal, quando credora de dívida de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e de demais tributos municipais incidentes sobre o lote ou unidade autônoma, não pode recusar nos autos do processo de execução fiscal a oferta do próprio lote ou unidade autônoma para garantia do pagamento da dívida executada ou a sua dação em pagamento para liquidar o débito, independentemente de se tratar de excesso de penhora.

Art. 131. A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – inciso V do art. 4º:

“Art. 4º.....

V –

t) a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) a legitimação de posse. (NR)”

II – inciso III do art. 12:

“Art. 12

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

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

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

III – art. 29-A:

Art. 29-A A alteração do perímetro urbano de modo a transformar áreas rurais em urbanas, por meio de lei municipal, pode implicar a exigência de contrapartida na forma do art. 29, sem prejuízo de compensações impostas com base nas normas ambientais.

IV – art. 30-A:

Art. 30-A Além da transferência ao Poder Público municipal de recursos financeiros, a contrapartida prevista no caput pode envolver:

- I – a implantação de equipamentos comunitários;*
- II – a realização de obras ou serviços de interesse público;*
- II – a doação de imóvel para implantação de programas sociais ou ambientais;*
- III – o pagamento dos emolumentos relativos aos atos de registro necessários à regularização fundiária de interesse social.*

V – art. 35:

“Art. 35.

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

Art. 132. 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 utilizada para fins de moradia, objeto de apreensão judicial, terão assegurado, quando não for o caso de usucapião, o direito de preferência sobre os licitantes e os credores para a arrematação da área, pelo preço da avaliação.

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

§ 4º O credor que arrematar os bens não estará obrigado a 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:

“Art. 942.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 133. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 13-A:

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

II – art. 15:

“Art. 15.

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

III – art. 29:

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

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

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

Art. 134. Os arts. 4º e 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º

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

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

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

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

§ 1º

§ 2º

§ 3º

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

Art. 135. O art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte alteração:

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

.....

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

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

Art. 136. O Capítulo IV da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 10-A:

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

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

Art. 137. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 167:

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, será feito o registro de:

I – aquisição e transmissão de bem imóvel e direito real sobre imóvel, bem assim de direito pessoal sobre imóvel que, pela sua natureza, seja oponível a terceiros;

II – contrato preliminar tendo por objeto imóvel ou direito a ele relativo;

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

IV – cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento do solo urbano ou de incorporação imobiliária;

V – convenção antenupcial e contrato relativo a regime patrimonial em união estável;

VI – convenção de condomínio;

VII – contrato de penhor rural, industrial ou comercial e, quando a lei o exigir, de cédula de crédito;

VIII – imissão de posse em desapropriação, sua cessão ou promessa de cessão;

IX – concessão ou autorização de uso de imóvel público ou privado;

X – acréscimo pela transferência do potencial construtivo ou outorga onerosa do direito de construir;

XI – regularização fundiária ou de notificação relativa a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

XII – concessão de direito de superfície e respectivos desdobramentos dos direitos reais sobre o solo e sobre a construção ou plantação.

§ 1º Será objeto de averbação:

I – a penhora, o arresto ou o seqüestro;

II – medida judicial acautelatória ou medida administrativa prevista em lei;

III – o ato que, de qualquer modo, interfira em crédito objeto de garantia registrada, excetuado o caso de aumento do valor da garantia;

IV – a restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados ou à sua disponibilidade;

V – a notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou condenatória, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados, após a citação, bem assim do ajuizamento de ação de execução, podendo os interessados requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má-fé;

VI – a inscrição de débito, em nome do titular do direito real registrado, como dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou das respectivas autarquias, mediante requerimento da autoridade competente;

VII – o implemento ou não da condição resolutiva ou suspensiva, mediante assentamento do evento definido como tal no respectivo negócio jurídico;

VIII – a reaquisição do direito quando da resolução de contrato com condição resolutiva, retrovenda, reversão da doação, quitação do débito na alienação fiduciária e demais hipóteses previstas em lei;

IX – o direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo.

X – o tombamento, a decretação de utilidade, necessidade pública ou interesse social ou a desafetação do bem público;

XI – de reserva legal.

§ 2º Incluem-se entre os direitos pessoais oponíveis a terceiros:

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

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

III – a preferência na aquisição;

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

§ 3º A sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação contratual diversa, implica a transmissão do direito real de garantia pactuado e de todos os direitos e obrigações correspondentes.

§ 4º Perdem eficácia os atos previstos nos incisos II, V e VI do § 1º deste artigo, se, no prazo de 60 (sessenta) meses a contar da sua efetivação, não for requerida ou determinada, conforme o caso, sua prorrogação.

§ 5º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a unificação ou o desmembramento dos respectivos imóveis, bem como a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária.

§ 6º O direito do fiduciante é direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária de bem imóvel.

§ 7º Aplicar-se-ão à propriedade do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras relativas aos direitos reais de garantia.

§ 8º Os direitos reais de gozo ou de garantia que, por efeito de concessão de direito de superfície, venham a ser constituídos destacadamente sobre o solo, domínio pleno ou útil, ou sobre a construção ou a plantação, serão registrados na mesma matrícula, respondendo pelas obrigações e dívidas deles decorrentes exclusivamente os bens e direitos sobre os quais incidirem, não se lhes aplicando o art. 1.474 do Código Civil.

§ 9º Para efeito de cobrança de emolumentos, são considerados sem conteúdo econômico os atos relativos a:

I – indisponibilidade, afetação e seu cancelamento, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária efetuada pelo poder público, mudança de

denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos;

II – distrato ou rescisão de contrato de promessa de compra e venda relativo a imóvel objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ou de incorporação imobiliária e celebrado com o loteador ou incorporador;

III – ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direito registrado;

IV – inscrição de débito, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e das respectivas autarquias.

§ 10. Serão, ainda, objeto de registro ou averbação outros atos previstos em lei e aqueles cuja publicidade seja essencial para a segurança jurídica das transações imobiliárias. (NR)”

II – art. 168:

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

III – art. 172:

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

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

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

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo refere-se ao direito sobre o imóvel, não abrangendo seus elementos descritivos.

§ 4º Nas ações de cobrança de condomínio, imposto predial e outras dívidas propter rem, é obrigatória a citação do titular dos direitos reais inscritos.

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

§ 6º Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, não poderão ser opostos, ao terceiro de boa-fé que tiver adquirido imóvel a título oneroso, fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 7º Uma vez procedidas às averbações de que tratam os incisos V e VI do § 1º do art. 167, para os fins previstos nos arts. 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

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

§ 9º A alienação de imóveis integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas seus efeitos ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou parcelador.

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

IV – art. 215:

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência, salvo nos casos de afetação patrimonial e de propriedade fiduciária a que se referem os arts. 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e os arts.49, § 3º, e 119, IX, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. (NR)”

V – art. 216:

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

VI – art. 222:

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

VII – art. 225:

“Art. 225. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula e a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço ou, se rural, a localização e o nome da propriedade.

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

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

VIII – art. 226:

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

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

IX – art. 228:

“Art. 228.

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

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

X – art. 229:

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

XI – art. 239:

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis ou de direitos reais, as indisponibilidades, a inscrição de débito como dívida ativa em nome do titular do direito real e outras providências acautelatórias judiciais ou administrativas, ainda que decorrentes de ação trabalhista ou execução fiscal, serão averbados independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos.

§ 1º As averbações serão feitas em cumprimento de mandado judicial ou determinação administrativa, ou nos termos de certidão do escrivão do feito, dos quais constem, além da identificação do imóvel, os nomes das partes, a natureza do processo e, quando for o caso, o valor do crédito.

§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou se os nomes das pessoas que figurarem na matrícula como titulares do direito real não coincidirem com os nomes das partes integrantes da relação processual, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será automaticamente prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias;

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

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, quando for o caso, após a intimação do titular do direito real que não figure como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.

§ 5º Não poderá ser registrada a arrematação ou a adjudicação sem a comprovação da intimação da praça ou do leilão de todos aqueles que figurem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 6º A indisponibilidade ou constrição anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da praça ou do leilão.

§ 7º Os títulos judiciais poderão ser apresentados ao Oficial de Registro de Imóveis, mediante cópias extraídas dos autos, autenticadas pelo escrivão do juízo.

§ 8º O título de arrematação ou de adjudicação, uma vez registrado, autoriza o cancelamento das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores.” (NR)

Art. 138. Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação oficial.

Art. 139. Revogam-se:

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

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

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **RENATO AMARY**
Relator