

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

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

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

Autor: Deputado BISPO WANDERVAL  
Relator: Deputado DR. EVILÁSIO

### Complementação de Voto ao Parecer nº 3

Tendo sido pautado, na reunião ordinária de 8 de dezembro próximo passado, o parecer por nós apresentado à proposição supramencionada, foi requerida vista regimental pelos ilustres Deputados Zezéu Ribeiro e Cláudio Cajado. Paralelamente, este Relator foi procurado pelo Ministério das Cidades e por representantes do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB – e do SECOVI, o sindicato do setor imobiliário, os quais ofereceram uma série de importantes contribuições ao nosso substitutivo nº 3.

Diante disso, optamos por realizar uma rodada de reuniões, na busca do maior nível de consenso possível no texto da futura lei. O consenso é fundamental, principalmente considerando que nossa opção, já manifestada anteriormente, foi incluir no texto do substitutivo todos os aspectos relevantes relacionados à produção dos parcelamentos do solo para fins urbanos e às regularizações fundiárias, em razão das repercussões no campo do desenvolvimento urbano. Deve-se ter presente que alguns temas como, por exemplo, o registro imobiliário e as sanções penais, ainda poderão ser aperfeiçoados, inclusive no que tange ao mérito, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

O resultado dessa rodada de discussão encontra-se consolidado no substitutivo nº 4, agora apresentado. Destaque-se que, apesar das muitas alterações empreendidas, essa nova versão mantém a essência do substitutivo anterior, no que tange à sua estrutura básica e aos princípios que nortearam o seu conteúdo.

Diante do exposto, naquilo que compete a este órgão técnico analisar, votamos pela aprovação quanto ao mérito do PL 3.057/00, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos.

Com relação aos apensos, votamos:

- pela rejeição quanto ao mérito do PL 5.499/01;
- pela aprovação quanto ao mérito do PL 5.894/01, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;
- pela rejeição quanto ao mérito do PL 6.180/02;
- pela aprovação quanto ao mérito do PL 6.220/02, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;
- pela rejeição quanto ao mérito do PL 7.363/02;
- pela rejeição quanto ao mérito do PL 550/03;
- pela aprovação quanto ao mérito do PL 754/03, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;
- pela rejeição quanto ao mérito do PL 1.001/03;
- pela aprovação quanto ao mérito do PL 2.454/03, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;
- pela rejeição quanto ao mérito do PL 2.699/03;
- pela rejeição quanto ao mérito do PL 3.403/04.

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

- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 01;
- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 02;
- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 03, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;
- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 04, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;
- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 05;
- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 06, na forma do quarto substitutivo que aqui

apresentamos;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 07, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 08, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 09;

- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 10;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 11, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 12, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 13;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 14, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 15, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 16, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 17;

- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 18;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 19, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 20;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 21, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 22, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos;

- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 23;

- pela rejeição quanto ao mérito da Emenda 24;

- pela aprovação quanto ao mérito da Emenda 25, na forma do quarto substitutivo que aqui apresentamos.



modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

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

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

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

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

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

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

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

XI – loteamento integrado à edificação: a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XII – desmembramento integrado à edificação: a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIII – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de gleba ou lote com área total inferior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

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

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

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 solução de manejo de águas pluviais;

XVIII – infra-estrutura complementar: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra

ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infra-estrutura básica;

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

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

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

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

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

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

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

c) disponha de órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integre consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas;

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

XXV – legitimação de posse: ato do Poder Público destinado a conferir título no qual é identificado o ocupante do imóvel objeto de arrecadação urbanística para fins de regularização fundiária, com o reconhecimento de sua posse e o seu tempo de posse;

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

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

§ 1º Admitem-se ainda como empreendedor:

I – o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, 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 superficiário, em caso de extinção do contrato.

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

III – a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Serviço de Registro de Imóveis;

IV – as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

§ 2º Admitem-se condomínios urbanísticos integrados à edificação implantados na forma do art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que estejam localizados no perímetro urbano definido por lei municipal e observem os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei.

Art. 3º Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em áreas urbanas, devem ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

I – função social da propriedade e do contrato;

II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V – ocupação prioritária dos vazios urbanos;

VI – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;

VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo, em especial às praias e ilhas;

VIII – preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

## TÍTULO II

### DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

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

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

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

V – que integrem Unidades de Conservação da Natureza de que trata a Lei nº 9.985, de 18 de junho de 2000, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

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

VII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

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

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

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

## CAPÍTULO II

### DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO

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

I – os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo nas variantes integradas à edificação, quando a área mínima pode ser de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e a frente mínima de 4 (quatro) metros;

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação, bem como, nos termos das normas específicas, assegurar a acessibilidade aos portadores de necessidades especiais;

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

IV – a infra-estrutura básica deve ser implantada.

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

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

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

§ 4º A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias deve garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental.

§ 5º Nas áreas com declividade média superior a 30% (trinta por cento), respeitadas as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP), admite-se o parcelamento somente:

I – nas variantes integradas à edificação;

II – se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão.

§ 6º No caso de condomínio urbanístico em Municípios sem gestão plena, também deve ser atendido o requisito de área máxima de 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) para empreendimentos isolados e de 75.000 m<sup>2</sup> (setenta e cinco mil metros quadrados) para conjunto de empreendimentos contíguos, sendo que a separação dos empreendimentos apenas por via de circulação não descaracteriza a contigüidade.

§ 7º No caso dos Municípios com gestão plena, a dimensão máxima dos condomínios é de 30.000 m<sup>2</sup>

(trinta mil metros quadrados) para empreendimentos isolados e de 150.000 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta mil metros quadrados) para conjunto de empreendimentos contíguos, admitindo-se dimensão superior desde que lei municipal estabeleça normas para a implantação desse tipo de empreendimento, contemplando necessariamente:

- I – o desenho do sistema viário proposto e sua integração ao sistema existente e projetado na cidade;
- II – o sistema de áreas verdes;
- III – o acesso aos bens de uso comum do povo;
- IV – a exigência de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 8º Sem prejuízo das demais disposições desta Lei, os condomínios urbanísticos integrados à edificação, implantados em lote que já tenha sido objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, devem observar as normas municipais previstas nos arts. 8º e 10, não se lhes aplicando os limites de área fixados nos §§ 6º e 7º deste artigo, nem a reserva de áreas públicas prevista no art. 9º, se esta reserva tiver sido efetuada por ocasião do parcelamento anterior, desde que se enquadrem em uma das seguintes condições:

- I – estejam localizados em ZEIS e resultem em, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais;
- II – tenham até 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) e resultem em, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais.

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

- I – os usos permitidos;
- II – os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, os quais devem incluir, pelo menos:
  - a) as áreas mínimas e máximas dos lotes e das unidades autônomas;
  - b) os percentuais mínimos de áreas destinadas a uso público;
  - c) os coeficientes máximos de aproveitamento;
  - d) os coeficientes básicos de aproveitamento, no caso de aplicação da outorga onerosa do direito de construir;
  - e) os índices mínimos de permeabilidade a serem observados;
  - f) as dimensões máximas das quadras resultantes do parcelamento ou o espaçamento máximo entre as vias públicas;
- III – as modalidades de parcelamento admissíveis, explicitando obrigatoriamente a possibilidade, ou não, de implantação de condomínios urbanísticos;
- IV – a complementação e o detalhamento das exigências quanto às obras de infra-estrutura e às

responsabilidades por sua implantação;

V – diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano.

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

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

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

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

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

§ 2º Ficam dispensados da reserva de percentual de áreas destinadas a uso público o parcelamento de pequeno porte, o desmembramento que resulte em até 10 (dez) parcelas e os condomínios urbanísticos integrados à edificação enquadrados no § 8º do art. 7º.

§ 3º A reserva de percentual de áreas destinadas a uso público em desmembramentos pode ser exigida apenas para a implantação de equipamentos comunitários que não configurem logradouro público e será definida pela respectiva licença urbanística.

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

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

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

III – a exigência, ou não, de EIV;

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

Art. 11. Inexistindo as definições de que tratam os arts. 8º e 10, fica vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.

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

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

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

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

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

V – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

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

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

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

§ 1º No caso de a APP ser utilizada como espaço livre de uso público ou de uso comum dos condôminos, deve ser observado o percentual máximo de 5% (cinco por cento) de impermeabilização.

§ 2º As faixas mínimas de APP a serem observadas ao longo dos corpos d'água em áreas urbanas devem ser fixadas por legislação municipal, respeitado o mínimo de 15 (quinze) metros e ressalvadas as nascentes e as restingas, em relação às quais deve ser aplicada a legislação ambiental.

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO III

### DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 15. Cabe ao empreendedor:

I – a demarcação:

- a) dos lotes, quadras e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) dos lotes e, se houver, das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos;
- c) das unidades autônomas, áreas de uso comum dos condôminos e, quando houver, áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;

II – a implantação:

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

III – a manutenção das áreas destinadas a uso público, até a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras pelo Poder Público municipal;

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

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

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

II – a operação e a manutenção:

- a) da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;
- b) das áreas destinadas a uso público nos loteamentos e, quando houver, nos condomínios urbanísticos.

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

§ 2º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do

Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 3º A operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras.

§ 4º A operação e a manutenção das áreas destinadas a uso público nos condomínios urbanísticos, quando houver, passam à responsabilidade do Poder Público a partir do registro da instituição do condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 5º É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento.

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

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

§ 2º A manutenção de que trata o caput pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

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

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

Art. 19. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 15, a legislação municipal pode exigir do empreendedor contrapartida na forma dos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A alteração de uso de modo a transformar áreas rurais em urbanas é passível de exigência de contrapartida prevista no caput.

§ 2º Além da transferência ao Poder Público municipal de recursos financeiros, a serem aplicados na forma do art. 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a contrapartida prevista no caput pode envolver:

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

II – a implantação de equipamento comunitário ou a realização de obra ou serviço de interesse público.

§ 3º A transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos, prevista no art. 48, não configura a contrapartida de que trata este artigo.

## CAPÍTULO IV

### DO PROJETO DE PARCELAMENTO

#### Seção 1

##### Da Definição de Diretrizes

Art. 20. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor deve solicitar à autoridade licenciadora que defina as diretrizes para:

I – o uso e a ocupação do solo;

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

III – a reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;

IV – a reserva de faixas não edificáveis.

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

Art. 21. Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 20, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora:

I – requerimento específico instruído com;

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

b) certidão da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;

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

§ 1º Não havendo a legislação prevista no inciso II do caput, a planta do imóvel deve conter, no mínimo:

I - as divisas da gleba ou lote, com indicação de suas medidas perimetrais e área, e das vias lindeiras ao seu perímetro;

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

III - a localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, de APP, de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes na gleba ou lote;

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

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

§ 3º Qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, nos termos desta Seção, deve ser comunicada à autoridade licenciadora e enseja a revisão das diretrizes formuladas.

Art. 22. A autoridade licenciadora deve indeferir a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, nos casos previstos no art. 5º e com base na análise dos seguintes fatores:

I – a adequabilidade do empreendimento ao plano diretor;

II – a situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 23. Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I – o traçado básico do sistema viário principal, com previsão das vias destinadas à circulação de veículos de transporte coletivo, no caso de loteamento;

II – a localização das áreas destinadas a uso público;

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

IV – as faixas não edificáveis;

V – os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações.

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

§ 2º No caso do § 3º do art. 29, devem ser indicados, juntamente com as diretrizes, os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental.

Art. 24. Lei municipal deve definir o prazo para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação pela autoridade licenciadora.

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

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

Art. 26. A fase de fixação de diretrizes para parcelamentos de pequeno porte e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) parcelas pode ser dispensada por lei municipal.

## Seção 2

### Do Conteúdo do Projeto

Art. 27. O projeto de parcelamento deve ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas, e considerando:

I – a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;

II – a previsão da execução das obras necessárias em seqüência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;

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

Art. 28. O projeto do parcelamento inclui desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços.

§ 1º Os desenhos devem conter, pelo menos:

I – no caso de loteamento:

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

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

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

d) a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada;

II – no caso de condomínio urbanístico:

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

b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numeração, bem como dos usos previstos;

c) a indicação das áreas de uso comum dos condôminos;

d) as informações requeridas nas alíneas "c" e "d" do inciso I;

III – no caso de desmembramento, a divisão de lotes pretendida, os usos previstos e, se houver, a localização dos equipamentos comunitários;

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

- a) o posicionamento das edificações nos lotes;
- b) os documentos necessários ao licenciamento das edificações, na forma da legislação municipal;

V – no caso de parcelamentos de pequeno porte:

- a) as vias lindeiras à gleba ou ao lote e os parcelamentos contíguos;
- b) os usos previstos e sua localização;
- c) a indicação das parcelas a serem implantadas.

§ 2º Os desenhos devem estar preferencialmente georreferenciados.

§ 3º O memorial descritivo deve conter, pelo menos:

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

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

III – a indicação das áreas a serem transferidas ao domínio do Município, ou do Distrito Federal, quando for o caso;

IV – a enumeração das obras e serviços previstos para o parcelamento, com a indicação de responsabilidades.

§ 4º Além do previsto no § 3º, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 5º O cronograma físico deve conter, pelo menos:

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

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

§ 6º Não se exige cronograma físico para parcelamentos de pequeno porte e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) parcelas.

### Seção III

#### Da Análise e Aprovação do Projeto

Art. 29. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora.

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

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

§ 3º No caso de Município com gestão plena:

I – o órgão municipal do SISNAMA responde pela licença ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, ressalvadas as hipóteses previstas nos incisos II e III do § 4º;

II – fica assegurada ao Poder Público municipal a prerrogativa de coordenar o licenciamento integrado do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme definido no inciso XXII do art. 2º.

§ 4º O órgão estadual do SISNAMA responde pela licença ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos:

I – de qualquer dimensão e localização, nos Municípios sem gestão plena;

II – maiores que 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

III – localizados:

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

b) em área pertencente a mais de um Município.

§ 5º O órgão federal executor do SISNAMA responde pela licença ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos localizados em espaços territoriais especialmente protegidos, em virtude das normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico, definidas e descritas por legislação federal.

§ 6º A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita, na forma da legislação ambiental, pelo órgão competente do SISNAMA.

§ 7º Os parcelamentos de pequeno porte e os desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) parcelas dispensam a licença ambiental.

Art. 30. Orientado pelas diretrizes expedidas nos termos deste Capítulo, o projeto deve ser apresentado à autoridade licenciadora, acompanhado de:

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

competente;

II – certidão negativa de tributos municipais relativa à gleba ou ao lote;

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

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

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

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

§ 2º Qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote em processo de licenciamento nos termos desta Seção deve ser comunicada à autoridade licenciadora e pode ensejar a revisão ou o cancelamento dos atos já efetivados no referido processo.

§ 3º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, previsto pelo inciso III do caput, pode ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 4º O termo de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento, previsto no § 3º, deve ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia.

§ 5º Com a concordância da autoridade licenciadora, a garantia pode ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

§ 6º Não se aplica o disposto no inciso III do caput no caso de parcelamentos de pequeno porte e dos desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) parcelas.

Art. 31. Entende-se como aprovado, para os efeitos desta Lei, o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

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

§ 2º Deve ser assegurada a compatibilização dos procedimentos de licenciamento urbanístico e ambiental e, nos Municípios de gestão plena, o licenciamento integrado a que se refere o inciso II do § 3º do art. 29.

Art. 32. O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no inciso III do art. 30.

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

Art. 33. A critério da autoridade licenciadora, os parcelamentos podem ser realizados em etapas, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

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

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

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

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

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

Art. 35. Os Estados devem fixar normas para o licenciamento urbanístico dos parcelamentos referidos nos incisos II e III do § 4º do art. 29.

§ 1º A União deve fixar normas para o licenciamento urbanístico dos parcelamentos localizados:

I – nos espaços territoriais referidos no § 5º do art. 29;

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

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

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

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

## CAPÍTULO V

### DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 37. Lei municipal deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir da solicitação de

vistoria.

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

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

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

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

Art. 38. É condição para o recebimento das obras que as quadras, bem como os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento, estejam devidamente demarcados, admitida uma tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projetos.

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

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

Art. 39. Quando o parcelamento for realizado em etapas, nos termos do art. 33, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pela autoridade licenciadora, aplicando-se o disposto no art. 37.

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

Art. 41. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições previstas no art. 37.

Art. 42. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, todavia, condicionada a expedição de “habite-se” ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

## CAPÍTULO VI

### DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 43. O registro imobiliário do parcelamento deve ser feito, pelo Serviço de Registro de Imóveis competente, no livro nº 2, por extrato, que deve conter, entre outros dados:

I – o nome do empreendimento;

II – a indicação das licenças concedidas e suas datas;

III – a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas e das áreas destinadas ao uso público ou comum dos condôminos;

IV – os nomes dos futuros logradouros públicos, se os mesmos já constarem do projeto aprovado;

V – as restrições administrativas, convencionais e legais;

VI – o prazo previsto de término da execução das obras e serviços;

VII – quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra e número e o número de sua matrícula.

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

§ 2º Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

I – quanto aos lotes, o seu número e quadra, o nome do logradouro que faz frente, as medidas perimetrais e área, e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;

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

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

§ 4º As áreas destinadas a uso público devem ser objeto de matrículas próprias, abertas no momento do registro do empreendimento, sendo elas individualizadas segundo sua natureza, e, quanto às correspondentes aos logradouros, divididas conforme a conveniência do Município.

§ 5º Os ônus e as restrições administrativas, convencionais e legais devem ser transportados para as matrículas abertas por meio de averbação.

§ 6º As cláusulas padronizadas e a convenção de condomínio devem ser registradas no livro nº 3.

Art. 44. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:

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

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

III – 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 terreno, pelo período de 15 (quinze) anos;

c) de ações penais condenatórias, com trânsito em julgado, 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;

d) de ações cíveis condenatórias, com trânsito em julgado, de responsabilização por dano ao erário ou patrimônio públicos, ao consumidor, à economia popular, à ordem tributária e econômica, ao meio ambiente ou à ordem urbanística, na Justiça Comum e na Justiça Federal;

IV – cópias autênticas das licenças urbanística e ambiental do parcelamento, bem como cópia do projeto, inclusive do memorial descritivo e do cronograma físico, acompanhadas do competente instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;

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

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

VII – instrumento de instituição e convenção do condomínio urbanístico.

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

I – os documentos de que tratam as alíneas "c" e "d" do inciso III e do inciso VI do caput, em nome do proprietário do imóvel e, em sendo o caso, do promitente comprador, cessionário, promitente cessionário ou superficiário;

II – a declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas nos termos do inciso I do § 1º do art. 2º;

III – o contrato de parceria firmado nos termos do inciso III do § 1º do art. 2º, devidamente averbado.

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

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

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

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

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

Art. 45. O Oficial do Registro de Imóveis, após exame dos documentos apresentados pelo empreendedor, para o que tem prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do parcelamento, deve comunicar ao empreendedor, em seguida, em uma única vez, as eventuais exigências para o registro.

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

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

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

Art. 46. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve autuar o requerimento com os documentos, e, informando o fato à autoridade licenciadora, providenciar a publicação de edital, contendo um resumo do pedido de parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

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

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

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

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

§ 5º No caso de o empreendedor ser ente público, a impugnação por terceiros resguarda, se existirem, os direitos indenizatórios do impugnante, mas não impede o registro.

§ 6º Se, do teor da impugnação e da defesa, o juiz concluir que há controvérsia envolvendo direito sobre a propriedade do imóvel, ônus reais ou demarcação de seus limites, deve determinar que o impugnante, nos próprios autos e no prazo de 5 (cinco) dias, deduza a sua pretensão na forma de petição inicial, prosseguindo o feito como ação de rito ordinário e de natureza dúplice, podendo o empreendedor, em sua contestação, deduzir pretensão contrária.

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

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

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

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

parcelamento ser feito imediatamente.

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

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

Art. 47. Quando o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deve ser requerido simultaneamente em todas elas, as quais qualificarão o título no âmbito de sua competência, emitindo certidão acerca do resultado da qualificação.

§ 1º O registro do empreendimento, na hipótese prevista no caput, deve ser efetuado quando alcançada a qualificação positiva do título em todas as circunscrições imobiliárias, provada pela apresentação das certidões respectivas, que terão prazo de validade de 30 (trinta) dias.

§ 2º A prenotação do título fica prorrogada até a data de validade da certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

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

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

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

Art. 48. Desde a data do registro do parcelamento, as áreas destinadas a uso público constantes do projeto passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

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

§ 2º Nos casos previstos no art. 20, incisos I e VII, da Constituição Federal, o registro do parcelamento transmite ao Município somente o domínio útil das áreas destinadas a uso público constantes do projeto.

§ 3º Nos casos previstos nos §§ 1º e 2º, o registro do parcelamento depende de apresentação de termo de anuência da União ou do Estado.

§ 4º O domínio das áreas afetadas ao uso comum do povo, na forma deste artigo, reverte à União ou ao Estado, na hipótese de o Município dar qualquer outra destinação ao imóvel que lhe retire o uso público, a partir do registro no Serviço de Registro de Imóveis do termo de reversão da titularidade dominial, expedido pela autoridade federal ou estadual.

Art. 49. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependem da aprovação da autoridade licenciadora, e devem ser apresentados no Serviço de Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, instruindo requerimento para a devida averbação.

§ 1º A autoridade licenciadora deve, a seu critério, requerer a manifestação do órgão competente do SISNAMA.

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

§ 3º Nos casos em que o empreendedor não obtiver a anuência dos adquirentes prevista no § 2º, deve consultá-los por meio de notificação extrajudicial a ser encaminhada, pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição do empreendimento, para o endereço constante do contrato de venda ou outros endereços dos adquirentes averbados na matrícula respectiva, dando-lhes prazo de 30 (trinta) dias para se manifestarem perante o Serviço de Registro de Imóveis encarregado de tal notificação.

§ 4º Na hipótese de os adquirentes notificados não serem encontrados nos endereços disponíveis ou, tendo sido notificados, não apresentarem impugnação no prazo indicado, fica considerada incontroversa a alteração do parcelamento.

§ 5º O requerimento de averbação da alteração do parcelamento no Serviço de Registro de Imóveis deve estar instruído com o projeto de alteração do parcelamento aprovado pela autoridade licenciadora, as anuências obtidas de adquirentes de lotes ou unidades autônomas, e as cópias de todas as notificações extrajudiciais emitidas, com suas respectivas certidões.

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

I – por decisão judicial;

II – a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidos ou compromissados;

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

IV – a requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 10 (dez) anos e não implantado, cuja licença urbanística não se adeqüe mais às normas em vigor;

V – na forma do § 5º.

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

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

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

§ 4º O Ministério Público deve ser ouvido em todos os casos.

§ 5º A regularização fundiária sobre área que já tenha sido objeto de parcelamento anterior, registrado mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento, implica no cancelamento do registro anteriormente efetuado no que se refere à área objeto de regularização fundiária, na forma dos §§ 1º a 4º.

Art. 51. Os autos do parcelamento e os documentos que o instruem podem ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Art. 52. Ficam dispensados do registro previsto neste Capítulo os parcelamentos de pequeno porte e os desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) parcelas, regendo-se pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. No caso previsto no caput, o registro deve ser requerido pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas.

Art. 53. O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar atos registrais em desacordo com as exigências desta Lei fica sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o respectivo ato, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

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

Parágrafo único. Os lotes ou unidades autônomas podem ser alienados após o registro do loteamento e antes da implantação integral da infra-estrutura básica do parcelamento, desde que o cronograma físico das obras e serviços esteja sendo cumprido na forma da licença urbanística.

Art. 55. O registro da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo Capítulo IV do Título III.

Art. 56. O registro de condomínio urbanístico integrado à edificação rege-se pelas disposições deste Capítulo e, suplementarmente, pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

## CAPÍTULO VII

### DOS CONTRATOS

Art. 57. Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Serviço de Registro de Imóveis.

§ 1º Não podem ser objeto de alienação partes destacadas de terreno, sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta Lei.

§ 2º Para a lavratura de qualquer escritura versando sobre direitos reais, o Tabelião de Notas deve arquivar a certidão atualizada da matrícula.

§ 3º No caso de instrumento particular, a certidão deve acompanhar o título e dele fazer parte integrante.

Art. 58. A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

Art. 59. O contrato deve ser prenotado no Serviço de Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias de sua celebração.

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

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

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

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

§ 5º Apresentadas as certidões obrigatórias no ato do registro do contrato preliminar, fica dispensada sua apresentação na transferência posterior do domínio.

Art. 60. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas.

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

I – o nome e qualificação das partes;

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

III – preço, prazo e forma de pagamento.

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

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

II – local dos pagamentos;

III – forma de atualização monetária e juros, se houver;

IV – a penalidade e os encargos da mora;

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

VI – prazo de entrega do empreendimento;

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

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

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

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

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

Art. 61. A alienação de imóvel parcelado caracteriza-se como uma relação de consumo que, além de submeter-se à Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, sujeita-se às seguintes disposições:

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

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

III – no caso de divergência quanto aos critérios de reajuste, o adquirente deve indicar a parte incontroversa e continuar a pagá-la, sob pena de incorrer em mora;

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

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

Art. 62. O contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Parágrafo único. Decorrido o prazo prescricional, contado a partir da data prevista para o pagamento da última parcela, presume-se quitado o contrato com a comprovação da inexistência de ação de cobrança, de notificação pelo Serviço de Registro de Imóveis ou de rescisão contratual.

Art. 63. No caso previsto no art. 2º, § 1º, inciso II, admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios ou suas entidades delegadas, o que pode ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

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

§ 2º Registrada a sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no caput converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a sua cessão em compromisso ou contrato de compra e venda, ou outra modalidade contratual colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Serviço de Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.

Art. 64. Na desapropriação, a imissão de posse registrada na matrícula é um direito real, passível de cessão ou promessa de cessão e, quando outorgado pelo desapropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independe de testemunhas e reconhecimento de firmas, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

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

Art. 65. Até a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, todo o empreendimento do parcelamento, ou parte dele, pode ser transmitido como uma universalidade, mediante ato inter vivos ou por sucessão causa mortis, caso em que o adquirente sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

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

§ 2º No caso de transmissão do empreendimento por ato inter vivos, o adquirente deve apresentar as certidões relativas ao seu nome previstas no art. 44, inciso III, alíneas “c” e “d”.

Art. 66. A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescinde os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão que tenham por objeto o imóvel parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

§ 1º Se a falência ou insolvência for do proprietário do imóvel parcelado ou do titular de direito sobre ele, incumbe ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos.

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

Art. 67. O contrato particular pode ser transferido por trespasse no verso do próprio título, cujo registro é obrigatório no prazo de 30 (trinta) dias de sua celebração.

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

§ 2º Registrada a cessão, quando feita sem anuência do empreendedor, o Oficial do Registro de Imóveis deve notificá-lo, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 68. Vencida e não paga a prestação, o contrato fica rescindido de pleno direito 60 (sessenta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo, o adquirente devedor deve ser notificado pelo Oficial do Registro de

Imóveis, a requerimento do credor, a satisfazer as prestações objeto da notificação e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual e das despesas de notificação e cobrança, valores que devem expressamente constar do requerimento, ou a impugnar o valor, depositando em cartório o montante devido.

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

§ 3º A notificação deve ser dirigida ao endereço do devedor constante do Serviço de Registro de Imóveis, ao endereço do imóvel objeto do contrato ou ao seu endereço fornecido pelo credor.

§ 4º Purgada a mora, convalesce o contrato.

§ 5º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor pode requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial do Registro de Imóveis, o qual deve expedir certidão do cancelamento em 15 (quinze) dias.

Art. 69. Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, deve ser constituído em mora, mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis, para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Serviço de Registro de Imóveis.

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

§ 2º Não comparecendo o credor para receber, a importância deve ser depositada pelo Oficial do Registro de Imóveis, segundo a ordem prevista no art. 666, inciso I, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, Código de Processo Civil, em conta de poupança a favor do credor.

Art. 70. Em caso de rescisão contratual por fato unicamente imputado ao adquirente, devem ser ressarcidos os valores pagos por ele, com exceção:

I – dos valores devidos por cláusula penal, impostos não recuperáveis para o empreendedor e despesas administrativas, limitados a um desconto máximo de 15% (quinze por cento) do valor total das prestações pagas atualizadas monetariamente:

II – da reposição da fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, no limite de 0,5% do valor do imóvel ao mês, contado a partir da imissão na posse;

III – da corretagem, se esta tiver sido paga pelo empreendedor.

§ 1º O valor pode ser devolvido parceladamente, na forma acordada entre as partes, com a atualização monetária prevista no contrato.

§ 2º Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as acessões e benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel devem ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 3º A indenização referente às acessões e benfeitorias úteis feitas sem aprovação da autoridade licenciadora, ou em desconformidade com a lei, deve ser fixada descontado o valor despendido para sua regularização.

§ 4º A indenização de que trata o § 3º pode ser paga quando da venda do imóvel.

§ 5º Em caso de culpa do empreendedor, o ressarcimento deve ser integral, acrescido de juros e atualização monetária.

Art. 71. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, o Oficial do Registro de Imóveis deve mencionar este fato no ato do cancelamento, indicando a quantia paga.

§ 1º Somente pode ser efetuado novo registro relativo ao mesmo lote ou unidade autônoma, se for comprovada a restituição, na forma do art. 70, do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Serviço de Registro de Imóveis.

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

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

Art. 72. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

I – por decisão judicial;

II – a requerimento conjunto das partes contratantes;

III – quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 73. Após a quitação do preço, deve ser efetivada a lavratura da escritura de compra e venda no prazo de 30 (trinta) dias, observado o disposto no art. 62.

§ 1º A escritura deve ser registrada no prazo de 30 (trinta) dias de sua lavratura.

§ 2º Não ocorrendo a lavratura prevista no caput por inércia do compromissário ou cessionário comprador, o empreendedor pode requerer a averbação, junto ao Serviço de Registro de Imóveis, do termo de quitação, ficando o adquirente com o direito de requerer, a qualquer tempo, o registro da consolidação da propriedade do lote ou unidade autônoma em seu nome.

§ 3º O empreendedor, tendo recebido o preço e providenciado a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, pode requerer ao Poder Público a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente, mediante a apresentação de certidão atualizada expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 74. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

Art. 75. As pessoas jurídicas de direito público interno estão dispensadas da lavratura de escritura pública, assim como do reconhecimento de firma, para os atos translativos de direitos reais, bastando que o instrumento seja lavrado em papel timbrado e que possua a assinatura do agente público

competente para o ato, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Art. 76. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o parcelamento não estiver regularmente registrado.

## CAPÍTULO VIII

### DA INTERVENÇÃO

Art. 77. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

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

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

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

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

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

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

Art. 78. Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do art. 77, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 79. Decorrido o prazo previsto no caput do art. 77 sem regularização e havendo risco de irregularidade vir a causar grave dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, mediante decisão fundamentada, sendo nomeado o interventor no mesmo ato.

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

Art. 80. O interventor tem os mesmos poderes de gestão do empreendedor necessários à finalização do parcelamento, podendo receber as importâncias pela alienação dos lotes ou unidades autônomas, levantar os depósitos, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como realizar as garantias oferecidas.

Parágrafo único. O interventor pode, ainda, levantar as quantias depositadas na forma do § 4º do art. 77, independentemente de prévia autorização judicial.

Art. 81. Durante a intervenção, o empreendedor pode acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar os livros, contas e contratos.

Art. 82. A gestão do interventor deve ser pautada pelas mesmas regras de probidade que regulam a atuação dos agentes públicos.

Parágrafo único. O interventor deve prestar contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora.

Art. 83. A autoridade licenciadora deve encerrar a intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico.

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

Art. 84. Não havendo a participação do empreendedor no processo de regularização, nos termos deste Capítulo, ele não pode, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas na forma do § 4º do art. 77.

## TÍTULO III

### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE ÁREAS URBANAS

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 85. A regularização fundiária sustentável de áreas urbanas constitui obrigação do Poder Público e deve integrar política de interesse público, visando à efetivação do direito social à moradia e à cidade, de forma ambiental, urbanística e socioeconomicamente sustentável, tendo por fundamento o reconhecimento da realidade das assentamentos informais e parcelamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda, como um passivo socioambiental gerado pelo processo histórico desigual e excludente.

§ 1º A regularização fundiária sustentável integra a ordem urbanística e exige a conjugação das dimensões dominial, ambiental, urbanística e socioeconômica, inclusive quando dirigida à formalização de direitos reais legalmente constituídos ou em defesa da posse juridicamente qualificada, sendo que a conjugação dessas dimensões pode ser concomitante ou não.

§ 2º A obrigação do Poder Público a que se refere o caput distribui-se entre União, Estados, Distrito Federal e Municípios, observadas as respectivas competências estabelecidas pela Constituição Federal.

Art. 86. Para a efetivação do direito social à moradia e à cidade e em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos, o Poder Público deve promover a regularização fundiária de interesse social, assim entendida como aquela que se refere a:

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

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

Parágrafo único. Excepcionalmente, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, na garantia do direito social à moradia e no fomento ao desenvolvimento econômico-social, o Poder Público pode, como ação discricionária, promover a regularização fundiária de parcelamentos irregulares, existentes na data de publicação desta Lei, não enquadrados no inciso II do caput.

Art. 87. Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária é facultada, individual ou coletivamente, a qualquer pessoa física ou jurídica, inclusive:

I – ao próprio beneficiário, tendo em vista a garantia de seus direitos nos foros competentes;

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

Parágrafo único. Deve ser assegurada ampla participação comunitária em todas as etapas da regularização fundiária, como condição indispensável para sua validade, legitimidade e sustentabilidade social, sendo obrigatório que a proposta de regularização passe por, no mínimo, 1 (uma) audiência pública, coordenada pelo Poder Público municipal.

Art. 88. No caso de regularização fundiária de interesse social realizada nos termos deste Título, cabe ao Poder Público ou, quando for o caso, a seus concessionários, a implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – da infra-estrutura complementar necessária;

IV – dos equipamentos comunitários necessários.

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

I – a infra-estrutura e os equipamentos comunitários já implantados parcial ou totalmente;

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º No caso do parágrafo único do art. 86, as responsabilidades a cargo do empreendedor e do Poder Público devem ser definidas na respectiva licença urbanística.

Art. 89. A política de regularização fundiária tem por finalidade identificar e titular os possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal ou irregular, bem como prescrever e implementar ações que visem a proporcionar à população a moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

Parágrafo único. A política de regularização fundiária deve:

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

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

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

Art. 90. Lei municipal específica deve definir as condições e procedimentos para a concepção e a implementação da política municipal de regularização fundiária.

Art. 91. A regularização fundiária compreende projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental e o conjunto das medidas jurídicas e sociais necessárias.

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

I – observância das determinações do plano diretor;

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

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

IV – controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

V – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda.

Art. 92. Para elaboração do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, deve ser feito o levantamento da área a ser regularizada, com a identificação das parcelas ocupadas e seus ocupantes.

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

Art. 93. Efetuado o levantamento, devem ser verificadas as condições ambientais, os riscos à segurança e a capacidade da infra-estrutura existente, para serem definidas:

I – as áreas passíveis de consolidação;

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

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

IV – as parcelas a serem regularizadas ou remanejadas;

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

VI – as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

VII – as medidas ambientais mitigadoras e compensatórias necessárias;

VIII – as ações para melhoria da qualidade ambiental da sub-bacia hidrográfica em que a área está inserida, em especial em relação aos corpos hídricos utilizados para captação destinada ao abastecimento humano;

IX – a densidade de ocupação admissível e a necessidade de adequação da infra-estrutura básica;

X – processos e mecanismos de gestão da regularização fundiária, incluindo, obrigatoriamente, a participação da comunidade envolvida;

XI – mecanismos de fiscalização e controle das construções nas ocupações consolidadas;

XII – acessibilidade aos espaços públicos e coletivos e aos equipamentos comunitários;

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

Art. 94. O projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental consiste de:

I – desenhos, com a indicação, no mínimo, das informações referidas nos incisos I a IV do art. 93;

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

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

b) a descrição das parcelas a serem regularizadas e das áreas referidas nos incisos I a III do art. 93, com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e seus confrontantes;

c) as informações referidas nos incisos V a XIII do art. 93;

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

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

Art. 95. À exceção da regularização fundiária promovida por órgãos ou entidades ligados à própria autoridade licenciadora, em todos os demais casos o projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental deve ser submetido a licenciamento urbanístico, nos termos da Seção III do Capítulo IV do Título II.

§ 1º Em todos os casos, o projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental deve submeter-se, também, a licenciamento pelo órgão competente do SISNAMA, observados os procedimentos previstos no art. 29, inclusive no que se refere à etapa única e licenciamento integrado.

§ 2º Em razão das especificidades da regularização fundiária de interesse social, a autoridade licenciadora e o órgão competente do SISNAMA, em conjunto, podem estabelecer procedimentos simplificados para análise do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental.

Art. 96. No âmbito do conjunto de ações abrangidas pela regularização fundiária, a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente pode ser precedente, concomitante ou superveniente à implantação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, particularmente quando promovida em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos.

Parágrafo único. O fato de a regularização jurídica não ter sido concluída não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

## CAPÍTULO II

### DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

#### Seção 1

##### Dos Assentamentos Informais

Art. 97. As regularizações de assentamentos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta Lei, devem observar o disposto nos incisos I a VI do art. 5º e os seguintes requisitos:

I – integrar ZEIS;

II – ser objeto de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental específico, elaborado com a participação da comunidade envolvida;

III – garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

IV – não agravar a situação dos corpos hídricos utilizados para a captação de água destinada ao abastecimento humano;

V – garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

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

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

§ 2º A observância dos requisitos previstos nos incisos III, IV e V do caput deve ser demonstrada por meio de estudo ambiental simplificado, específico, com conteúdo definido pelo órgão do SISNAMA responsável pela licença ambiental.

§ 3º As regularizações de que trata este artigo, quando inseridas em área urbana consolidada, ou adjacentes a esta, são consideradas empreendimentos de interesse social para efeito de autorização para supressão de vegetação em APP e em área de proteção de mananciais, observada a respectiva licença ambiental.

§ 4º Considera-se área urbana consolidada, para os efeitos desta Lei, a parcela da área urbana que possua densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare, malha viária implantada e, no mínimo, três dos seguintes serviços: abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, coleta de resíduos sólidos, distribuição de energia elétrica domiciliar ou iluminação pública.

Art. 98. Observadas as normas previstas nesta Lei e na lei de que trata o art. 90, e as demais normas municipais pertinentes, o projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental pode definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as regularizações regidas por esta Seção.

## Seção 2

### Dos parcelamentos irregulares

Art. 99. As regularizações de parcelamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda e integrantes de ZEIS, existentes na data de publicação desta Lei, regem-se pelas disposições da Seção I.

Art. 100. As regularizações de parcelamentos irregulares, existentes na data de publicação desta Lei, não enquadrados no art. 99, dependem de elaboração de projeto específico e devem observar o art. 5º e os requisitos previstos no Capítulo II do Título II, ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual de áreas destinadas a uso público definido nos termos da alínea “b” do inciso II do caput do art. 8º, ou o percentual estabelecido no art. 9º.

Parágrafo único. Aplica-se às regularizações de que trata o caput o disposto no art. 19.

Art. 101. Fica facultado ao Poder Público que promover regularização fundiária de parcelamento irregular obter judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, nos termos do § 4º do art. 77, a título de ressarcimento das importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções.

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

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

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

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

Art. 102. Regularizado o parcelamento, o adquirente do lote, unidade autônoma ou fração, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, pode obter o registro de propriedade do imóvel adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra e o instrumento de cessão de direitos devidamente firmados.

### CAPÍTULO III

#### DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 103. Os instrumentos urbanísticos e jurídicos de regularização fundiária regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei e, especificamente as normas deste Capítulo, no que se refere:

I – à concessão especial de uso para fins de moradia;

II – à concessão de direito real de uso;

III – à arrecadação urbanística;

IV – à legitimação de posse.

Parágrafo único. Os instrumentos de que trata este artigo são aplicáveis também à regularização fundiária em áreas de propriedade da União, sem prejuízo da aplicação de outros instrumentos previstos em lei.

Art. 104. Na aplicação da concessão de uso especial de imóvel urbano para fins de moradia, o Poder Público deve assegurar o exercício do direito à moradia em outro local:

I – nos locais relacionados nos incisos I a VI do art. 5º;

II – nas praias, definidas nos termos do § 3º do art. 10 da Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988, e nos leitos de rios e lagoas;

III – onde a ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes.

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

I – de uso comum do povo;

II – destinado a projeto de urbanização;

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

IV – reservado à construção de represas e obras congêneres;

V – situado em via de comunicação.

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

I – ser devidamente motivada,

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

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

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

Art. 105. Pode ser contratada gratuitamente a concessão de direito real de uso, instituída pelo Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, na regularização fundiária de interesse social, em áreas integrantes do patrimônio público dominial.

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

I – destituído da característica de precariedade ou resolubilidade;

II – transmissível inter vivos ou causa mortis;

III – em regra disponível;

IV – passível de oneração.

§ 2º A desconstituição unilateral do direito real de uso pela entidade pública outorgante somente pode ocorrer em caso de desvio de finalidade ou de descumprimento do contrato.

Art. 106. A arrecadação urbanística para fins de regularização fundiária sujeita ao Poder Público, temporariamente, o imóvel particular, com a finalidade de identificar o seu ocupante e qualificar a natureza e o tempo de sua posse, visando a constituição, em sede administrativa, de direito real em favor do detentor da posse efetiva para fins de moradia.

Parágrafo único. É condição para a arrecadação urbanística que:

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

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

Art. 107. O Poder Público responsável pela regularização fundiária, com base no levantamento da situação dos imóveis e no cadastro dos ocupantes, e à vista das certidões de inexistência de matrículas ou transcrições referentes ao imóvel ocupado, ou cujo titular dominial regularmente notificado não apresente impugnação, deve lavrar os autos de arrecadação dos imóveis que não estejam sob a posse direta e efetiva dos titulares do domínio ou de pessoas que tenham relação jurídica com eles, devendo constar do auto:

I – a identificação da área ocupada em planta e memorial descritivo, dos quais constem a descrição do imóvel objeto de regularização, com suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição, quando houver;

II – a individualização de cada um dos imóveis ocupados, por meio de descrição minuciosa de cada imóvel, com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, confrontantes, número e quadra, ou por meio de fração ideal proporcional à área ocupada;

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

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

Parágrafo único. Quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização, o procedimento deve ainda ser instruído com a planta de sobreposição do imóvel arrecadado com a situação da área constante do Serviço de Registro de Imóveis.

Art. 108. Após a arrecadação, devem ser dela intimados os eventuais interessados por edital a ser publicado, no período de 15 (quinze) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em um dos jornais de maior circulação local, constando o mesmo prazo para a impugnação.

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

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

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

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

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

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

Art. 109. O título de legitimação de posse, expedido pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária, constitui direito real em favor do detentor da posse efetiva para fins de moradia, e deve ser objeto de registro perante o Serviço de Registro de Imóveis, podendo ser dado em garantia real e objeto transferência inter vivos ou causa mortis, desde que o imóvel permaneça afetado à destinação de interesse público que fundamenta a posse legitimada.

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

Art. 110. Pelo registro do título de legitimação de posse, o seu detentor:

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

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

§ 1º Decorrido o tempo necessário para a aquisição da propriedade pela constituição da usucapião, formalização a conversão do direito real de posse em propriedade por simples requerimento do titular nesse sentido.

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

## CAPÍTULO IV

### DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

#### Seção 1

##### Disposições Gerais

Art. 111. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo disposto neste Capítulo, aplicando-se de maneira suplementar as disposições constantes do Capítulo VI do Título II desta Lei e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

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

Art. 112. O procedimento registral realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social pode variar de acordo com a modalidade e os instrumentos de regularização fundiária adotados, podendo importar:

I – na utilização das transcrições ou matrículas constantes do Serviço de Registro de Imóveis relativas à área objeto de regularização, como base para os demais procedimentos registrais;

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

III – na abertura de matrículas para cada um dos imóveis definidos a partir da regularização fundiária, para registro dos direitos reais ou com eficácia real constituídos individualizadamente em favor dos beneficiários finais da regularização fundiária.

Art. 113. Nos casos de regularização fundiária que envolva elaboração de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, uma vez aprovado o projeto pela autoridade licenciadora, deve ser expedido o auto de regularização fundiária.

Parágrafo único. As referências ao auto de regularização e sua data devem ser feitas nas matrículas abertas por meio de averbação.

Art. 114. O Oficial, à vista dos documentos apresentados pelo requerente e confrontando-os com os registros constantes de seus assentos, deve buscar identificar os titulares tabulares de cada uma das parcelas regularizadas e providenciar a abertura das respectivas matrículas em nome de cada um deles, quando identificados.

§ 1º Se uma determinada parcela estiver localizada em áreas pertencentes a proprietários distintos, estes serão referidos na matrícula nova sem indicação das partes que cabem a cada um.

§ 2º Não havendo registro anterior ou não podendo ser identificado o proprietário, a matrícula deve ser aberta sem a indicação deste ou do registro anterior.

§ 3º Abertas as matrículas, o fato deve ser objeto de averbação nas matrículas ou transcrições de origem, sendo encerradas as matrículas que se esgotarem com as parcelas constantes do projeto.

§ 4º Também podem ser abertas, gratuitamente, as matrículas correspondentes às áreas públicas, devendo nelas ser averbadas a suas destinações e as respectivas restrições.

§ 5º A propriedade adquirida por usucapião ou a concessão especial de uso para fins de moradia são consideradas direitos reservados e não se comunicam ao cônjuge, qualquer que seja o regime de bens do casamento, não sendo obrigatório, por isso, constar do registro respectivo o estado civil do adquirente.

§ 6º Se a regularização fundiária for realizada de forma coletiva, sem a identificação individual das ocupações, deve-se proceder ao registro na forma constante da Seção 2 deste Capítulo.

Art. 115. Todos os procedimentos registraes necessários ao primeiro registro de direito real constituído em favor do beneficiário final de regularização fundiária de interesse social devem ser realizados independentemente do pagamento de quaisquer emolumentos, custas e taxas, bem como da comprovação do pagamento de quaisquer impostos e contribuições, inclusive previdenciárias.

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

Art. 116. Podem fundamentar a abertura de matrícula do imóvel perante o Serviço de Registro de Imóveis, no âmbito da regularização fundiária de interesse social:

I – sentença declaratória de usucapião;

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

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

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

V – auto de arrecadação e título de legitimação de posse;

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

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

Art. 117. Ao Oficial do Registro de Imóveis incumbe perquirir apenas acerca dos requisitos de validade extrínseca dos extratos e certidões dos assentamentos constantes dos livros próprios da administração pública federal, estadual e municipal apresentados para registro no âmbito da regularização fundiária de interesse social, procedendo ao registro de acordo com o título apresentado, independentemente da existência de registros anteriores sobre a mesma área.

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

Art. 118. Para a abertura da matrícula da área objeto de regularização fundiária promovida pelo Poder Público, deve ser exigida pelo Oficial do Registro de Imóveis unicamente a apresentação:

I – do auto de regularização, quando houver;

II – de planta e memorial descritivo com a devida identificação da área objeto de regularização fundiária, dos quais constem suas medidas perimetrais, preferencialmente com coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos seus limites, área total, logradouro e número, e confrontantes;

III – de certidões dos imóveis que compõem a área a ser regularizada, quando houver.

IV – do título representativo do direito real, quando houver.

Art. 119. Uma vez abertas as matrículas dos imóveis regularizados, admite-se como título hábil para a transmissão do domínio a concessão de direito real de uso, a concessão especial de uso para fins de moradia, o título de legitimação de posse, a doação com ou sem encargos, a escritura de compra e venda, a promessa de compra e venda, a cessão de direitos e a promessa de cessão de direitos, e os demais instrumentos da legislação em vigor, desde que se atendam cumulativamente aos seguintes requisitos em relação ao título:

I – tenha sido outorgado pelos titulares tabulares;

II – mesmo não havendo coincidência nas descrições, não haja dúvida quanto à identidade do imóvel;

III – no caso de compromisso de compra e venda, cessão de direitos ou sua promessa, haja prova da quitação ou sua presunção.

§ 1º Se o título tiver sido outorgado há mais de 15 (quinze) anos, comprovado por qualquer meio admitido em lei, é suficiente figurar como outorgante qualquer dos proprietários constantes da matrícula.

§ 2º No caso de o alienante ser pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial previsto em lei, o registro da transmissão da propriedade independe da apresentação da certidão negativa de contribuições sociais.

Art. 120. As construções existentes podem ser averbadas concomitantemente à regularização dominial e ser referidas apenas pela sua área e natureza.

Parágrafo único. Para a averbação das construções existentes, basta estarem mencionadas no projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental ou no título de outorga de direito real ou de eficácia real, dispensada a apresentação de certidão negativa de débitos junto à Previdência Social

Art. 121. Ao procedimento registral decorrente de regularização fundiária realizada de forma coletiva que culminar com a outorga de frações ideais aos seus beneficiários finais, na qual não sejam destinadas áreas condominiais de uso comum em favor destes beneficiários, não se exige a juntada de pacto ou convenção de condomínio.

## Seção 2

Da Abertura de Matrícula da Totalidade da Área Objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 122. A abertura de matrícula da totalidade da área objeto de regularização fundiária de interesse social constitui faculdade outorgada ao titular da iniciativa de regularização fundiária, mesmo na hipótese de já haver inseridas, na área a ser regularizada, matrículas sob a titularidade de particulares, procedendo o Serviço de Registro de Imóveis de acordo com o procedimento erigido nesta Seção.

Art. 123. Para a abertura da matrícula deve ser exigida pelo Oficial do Registro de Imóveis unicamente a apresentação de planta e memorial descritivo com a devida identificação do imóvel objeto de regularização fundiária, onde constem todas as medidas perimetrais, área total e coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos seus limites, bem como o título representativo do direito real ou ato administrativo constituído sobre a totalidade do imóvel.

Art. 124. Constatada sobreposição de matrículas de imóveis sob a titularidade de terceiros com a área objeto de regularização fundiária, cabe ao Oficial do Registro de Imóveis fazer as respectivas remissões, para evitar a duplicidade de matrículas, encerrando a matrícula ou transcrição primitiva e transportando para a matrícula aberta nos termos do art. 123 todos os direitos e obrigações ali consignados, independentemente de requerimento da parte interessada, prevalecendo, para todos os fins e efeitos de direito, as características apontadas na planta e memorial descritivo no mesmo artigo.

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

§ 2º O Oficial do Registro de Imóveis deve proceder à notificação daqueles em cujo nome estiverem registrados os imóveis com matrículas inseridas na área a ser regularizada, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, podendo a notificação, por sua solicitação, ser feita pelo Oficial de 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 constante do Serviço de Registro de Imóveis, ao endereço do imóvel com matrícula sobreposta e também àquele fornecido pelo requerente.

§ 4º Não sendo encontrado o destinatário ou estando em lugar incerto e não sabido, a notificação deve ser feita pelo Oficial por edital publicado por 2 (duas) vezes no jornal de maior circulação do local.

§ 5º Da notificação deve constar o prazo de 10 (dez) dias para que o notificado manifeste-se acerca do encerramento da matrícula sob sua titularidade e abertura de nova matrícula.

§ 6º Decorrido o prazo de manifestação sem impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve consignar o fato à margem da matrícula respectiva, ratificando o ato de abertura da matrícula realizada na forma do art. 123.

§ 7º Havendo impugnação, o processo, devidamente autuado, deve ser remetido pelo Oficial do Registro de Imóveis diretamente ao juízo competente em matéria de registro público ou, a depender do titular da iniciativa da regularização fundiária, às varas da fazenda pública estadual ou juízo federal.

§ 8º O processo de impugnação deve limitar-se ao imóvel com matrícula sobreposta impugnada, excluído da totalidade da área matriculada sob a forma de parte, até que seja decidida a desavença, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§ 9º Acolhidas, judicial ou administrativamente, as alegações do impugnante, deve ser restaurada a matrícula primitiva, nos termos da decisão que der fim à controvérsia.

§ 10. Inaccolhidas as alegações do impugnante, a parte do imóvel objeto de regularização fundiária correspondente à matrícula sobreposta impugnada deve ser reincorporada ao imóvel, mediante simples requerimento do titular da regularização fundiária.

Art. 125. Aberta a matrícula da totalidade da área objeto de regularização fundiária de interesse social, podem ser registrados, em favor de seus beneficiários finais, os títulos representativos de direitos reais, com a abertura de matrículas para cada imóvel ou mediante outorga de fração ideal.

### Seção 3

#### Disposições Adicionais

Art. 126. A regularização pode ser feita por meio de retificação coletiva do registro, nos locais já urbanizados e sem necessidade de qualquer implemento na infra-estrutura, desde que a irregularidade limite-se a falta de abertura de matrículas, imprecisão do registro, omissão de dados ou diferenças de medidas na implantação do parcelamento.

§ 1º Para cada quadra, deve ser elaborada planta com indicação de todos os lotes ou unidades autônomas de acordo com as ocupações consolidadas, com suas medidas perimetrais, áreas e, preferencialmente, com as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, acompanhada do memorial descritivo.

§ 2º Os proprietários devem ser notificados para, em 15 (quinze) dias, manifestarem sua concordância com a nova descrição.

§ 3º Ocorrendo impugnação e verificado que o seu teor envolve questão de demarcação a ser resolvida na esfera judicial, os lotes ou unidades autônomas envolvidos devem ser excluídos da retificação.

§ 4º Aprovada a planta com as eventuais ressalvas do § 3º, ela deve ser encaminhada, acompanhada do memorial descritivo, ao Oficial do Registro de Imóveis, para serem averbadas nas matrículas as descrições retificadas, bem como para a abertura das matrículas restantes.

§ 5º Retificada descrição, poderão ser registrados os títulos que atendam aos requisitos previstos nesta Lei.

## TÍTULO IV

### DISPOSIÇÕES PENAIIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

#### CAPÍTULO I

#### DOS CRIMES CONTRA A ORDEM URBANÍSTICA E OUTRAS INFRAÇÕES

Art. 127. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios:

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

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem:

I – vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar imóvel em área rural, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, em desacordo com a legislação federal que define a área mínima do módulo rural ou em desacordo com a legislação urbanística e ambiental;

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

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

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

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

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

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

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

Art. 128. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística:

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

Art. 129. Registrar parcelamento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

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

Parágrafo único. No caso de Oficial do Registro de Imóveis, além da pena prevista no caput, considera-se a conduta infração disciplinar, aplicando-se o disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de

novembro de 1994.

Art. 130. Expedir:

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

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

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

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

Art. 131. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, ocultar fraudulentamente fato a ele relativo ou indicar a realização de infra-estrutura ou benfeitoria cuja execução não seja de responsabilidade do empreendedor:

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

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

§ 2º Quando a infração prevista no caput for praticada por pessoa jurídica que atua na corretagem de imóveis, aplica-se também o disposto no art. 21 da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Art. 132. O imóvel perdido na forma dos arts. 127, caput e §§ 1º e 2º, passa ao domínio do Município, que deve proceder à regularização fundiária nos termos desta Lei.

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

I – implantação de equipamentos comunitários;

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

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

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

Art. 133. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I – parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II – ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de

cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

Art. 134. Os crimes previstos neste Capítulo aplicam-se também aos condomínios urbanísticos integrados à edificação implantados na forma do art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 135. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

Art. 136. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorre sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

## CAPÍTULO II

### DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

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

Art. 138. As disposições relativas ao patrimônio imobiliário da União e dos Estados aplicam-se também ao patrimônio imobiliário da administração indireta, nas esferas federal e estadual.

Art. 139. O empreendedor deve manter conta corrente única e específica em sua contabilidade, relativa a cada empreendimento regido por esta Lei, para a movimentação dos recursos recebidos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

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

Art. 140. Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

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

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

Art. 141. Os condomínios civis em que os moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observado o disposto no art. 100, dispensando-se a aprovação de projeto, se já possuírem um aprovado anteriormente pela autoridade licenciadora.

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

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

Art. 142. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial sobre eles, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 226, § 2º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 143. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano em área não caracterizada como rural nos termos do inciso II do art. 2º, mesmo que não implique em parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

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

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

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

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

Art. 147. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

Art. 148. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 1º Também são solidariamente responsáveis os compossuidores e co-proprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

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

Art. 149. É penhorável a fração ideal obtida por meio da concessão especial de uso para fins de moradia, da legitimação de posse, da concessão de direito real de uso e da usucapião coletivas.

Art. 150. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da

comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 151. Considera-se nulo o fechamento de perímetro de loteamentos implantados até a entrada em vigor desta Lei, exceto quando o empreendimento tenha sido licenciado e implantado na modalidade específica de loteamento fechado, com base em legislação estadual ou municipal.

Parágrafo único. Os responsáveis pelo fechamento considerado nulo na forma do caput devem providenciar a desconstituição dos meios de fechamento adotados, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da entrada em vigor desta Lei.

Art. 152. Após a entrada em vigor desta Lei, a implantação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com vedação de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.

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

“Art. 4º .....

V – .....

t) a arrecadação urbanística para fins de regularização;

u) a legitimação de posse. (NR)”

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

I – art. 19:

“Art. 19. ....

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

II – art. 167:

“Art. 167. ....

I – o registro:

.....

21) do ajuizamento de ação real tendo como objeto o imóvel;

.....

36) da imissão provisória na posse nas ações de desapropriação, da sua cessão e promessa de cessão;

.....

41) das cláusulas padronizadas nos contratos de imóveis parcelados ou incorporados;

42) dos títulos de legitimação da posse e sua conversão em propriedade;

43) dos contratos de arrendamento residencial ou comercial de imóveis, com opção de compra;

44) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da autorização de uso para fins comerciais;

45) do auto de arrecadação;

46) do termo de anuência expedido pela União ou Estado para transferência de domínio para o Município ou Distrito Federal, na regularização fundiária;

47) do auto de reversão do domínio expedido pela União ou Estado;

II – a averbação:

.....

22) do ajuizamento de ação condenatória cuja responsabilidade patrimonial possa recair sobre o imóvel;

23) da notificação do empreendedor efetuada pelo Poder Público, pelos adquirentes ou pelo Ministério Público, nas hipóteses de parcelamento irregular e seu cancelamento;

24) da intervenção decretada pelo Poder Público para fins de regularização fundiária e de seu término;

25) da extinção da autorização de uso para fins comerciais;

26) da extinção do arrendamento residencial e do arrendamento comercial;

27) do termo de vistoria e recebimento de obras no parcelamento do solo para fins urbanos;

28) dos contratos de parceria celebrados entre o empreendedor e o proprietário do imóvel, para execução do empreendimento imobiliário;

29) da alienação e da aquisição do direito de construir e seu cancelamento nas matrículas respectivas;

30) do termo de outorga onerosa do direito de construir e seu cancelamento;

31) das indisponibilidades decretadas com base no poder geral de cautela do juiz e nas demais hipóteses previstas expressamente em lei.

§ 1º As hipóteses de registro e averbação relacionadas não excluem outras decorrentes de direitos reais previstos na lei ou quando houver modificação relevante de qualquer dado constante dos assentamentos, incluindo medidas administrativas previstas em lei ou medidas judiciais acautelatórias.

§ 2º Na qualificação dos títulos, o oficial, deverá observar o disposto nos arts. 112, 113 e 114 do Código Civil Brasileiro. (NR)”

III – art. 173:

“Art. 173. ....

Parágrafo primeiro. Observado o disposto no § 2º, do art. 3º desta lei, os Livros nº 2, 3, 4 e 5, poderão ser substituídos por fichas e, nas serventias que adotarem sistema de processamento de dados, os Livros nº 4 e 5 poderão ser substituídos por banco de dados eletrônico, devendo ser mantida cópias de segurança por qualquer meio tecnicamente eficaz. (NR)”

IV – art. 174:

“Art. 174. ....

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

V – art. 184:

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

VI – art. 215:

“Art. 215. ....

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

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

VII – 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, ou de

julgado sobre fraude à execução.

§ 1º Não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes na matrícula ou transcrição do imóvel.”

§ 2º O reconhecimento da ineficácia da alienação ou oneração por fraude à execução depende de prévio registro ou averbação da existência da ação nos termos do art. 167, I, 21, e II, 22. (NR)”

VIII – art. 221:

“Art. 221. ....

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

.....

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

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

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

IX – art. 222:

“Art. 222. ....

Parágrafo único. A ausência de menção da matrícula ou do registro anterior não será obstáculo ao registro se não houver dúvida quanto à identidade do imóvel. (NR)”

X – art. 225:

“Art. 225. Nas escrituras públicas, instrumentos particulares, títulos judiciais e nos demais títulos, o imóvel objeto do título terá indicada sua localização e nome, se rural, com indicação do número de sua matrícula e circunscrição imobiliária a que pertence.

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

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

adquirente solicitando o registro conforme a descrição contida na matrícula. (NR)”

XI – art. 226:

“Art. 226. ....

§ 1º No caso de usucapião de parte de um imóvel, no mesmo mandado contendo a descrição da parte usucapida deverá conter a descrição do remanescente.

§ 2º Quando o imóvel estiver perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula, o autor pode pleitear a usucapião do imóvel na forma em que se encontra nela descrito e, nesse caso:

I – na petição inicial, bastará a indicação de sua localização e o número da matrícula e sua circunscrição imobiliária, juntando-se a certidão da matrícula correspondente;

II – será citado somente o proprietário constante da matrícula;

III – o registro da sentença que julgar procedente a ação será feito na matrícula já existente, mediante mandado ou carta de sentença;

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

V – a decisão não fará coisa julgada em face da União, Estado, Município e seus órgãos da administração descentralizada.

§ 3º As ações de usucapião de unidades autônomas em condomínios edilícios ou urbanísticos submetem-se às regras do § 2º. (NR)”

XII – art. 228:

“Art. 228. É vedada a alienação ou oneração de qualquer imóvel que não esteja antes matriculado, bem como é vedado o registro de partilhas e divisões sem prévio e regular parcelamento nos termos da lei.

§ 1º A matrícula será aberta de ofício ou a requerimento do interessado, de acordo com os elementos constantes da última transcrição e demais elementos constantes dos assentos do registro.

§ 2º Se a descrição do imóvel constante dos assentos for omissa ou imprecisa quanto à sua localização ou caracterização, deverá ser procedida a sua retificação na forma prevista no art. 213. (NR)”

XIII – 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)”

XIV – art. 233:

“Art. 233. A matrícula será encerrada:

I – quando forem abertas todas as matrículas decorrentes do parcelamento ou instituição de condomínio;

II – pela fusão, nos termos do artigo seguinte. (NR)”

XV – art. 239:

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis, as indisponibilidades e outras providências acautelatórias, em cumprimento de ordem judicial, serão registradas independentemente do pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou quando da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses atos. (NR)”

XVI – art. 247:

“Art. 247. Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, decorrente de decisão proferida com base no poder geral de cautela do juiz e nas demais hipóteses previstas expressamente em lei.

§ 1º Será facultado ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, manter um banco de dados atualizado de todas as declarações de indisponibilidade, podendo as averbações ser feitas com base em sua consulta.

§ 2º Disponibilizado o serviço de que trata o § 1º, todas as autoridades responsáveis pelas declarações de indisponibilidade deverão remeter cópia do ato ao IRIB para fins de cadastramento.

§ 3º As declarações de indisponibilidade, além do nome, deverão conter o número de cadastro de contribuintes e outros elementos de qualificação, para se evitar prejuízo a homônimos em razão de averbações indevidas.

§ 4º Os cancelamentos das indisponibilidades também devem ser comunicados com os mesmos requisitos do § 3º.

§ 5º Serão encaminhadas, também, ao IRIB as medidas acautelatórias gerais, as comunicações de declaração de falência, insolvência ou liquidação extrajudicial. (NR)”

XVII – art. 250:

“Art. 250. ....

I – em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado, medida acautelatória específica ou antecipação de tutela.

.....  
Parágrafo único. Nos casos de cancelamento efetuado por medida judicial não definitiva, poderão ser prenotados títulos com base no registro cancelado, prenotação esta que ficará prorrogada até o trânsito em julgado. (NR)”

XVIII – art. 277:

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

XIX – art. 278:

“Art. 278. ....

I – cópia do título de propriedade do imóvel;

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

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

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

V – certidões negativas de ações reais sobre o imóvel pelo período de 15 (quinze) anos.

.....(NR)”

XX – art. 281:

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

Parágrafo único: Fica dispensada a notificação mencionada no caput daquele cuja anuência constar da planta ou de documento separado. (NR)”

XXI – art. 282:

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

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

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

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

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

Art. 155. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 13-A:

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

II – art. 15:

“Art. 15. ....

§ 4º A imissão provisória na posse é um direito real sujeito a registro no Serviço de 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, que será extraída com o trânsito em julgado e após o pagamento da indenização ou expedição do ofício requisitório. (NR)”

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

"Art. 10. ....

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

..... (NR)"

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

"Art. 2º .....

Parágrafo único. Em de área urbana, assim entendida como a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor ou lei municipal específica, que não possua finalidades rurais, as faixas mínimas de APP a serem observadas ao longo dos corpos d'água devem ser fixadas por legislação municipal, respeitado o mínimo de 15 (quinze) metros e ressalvadas as nascentes e as restingas, bem como os demais casos de APP, em relação aos quais se aplica o disposto no caput. (NR)."

Art. 158. Observadas as disposições específicas desta Lei, aplicam-se às relações jurídicas decorrentes dos parcelamentos do solo para fins urbanos as disposições da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

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

Art. 160. Revogam-se:

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

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

III – o parágrafo único do art. 239 e os arts. 283, 284, 285, 286, 287 e 288 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em            de            de 2004.

Deputado DR. EVILÁSIO

Relator