

PROPOSTA PRELIMINAR E PARCIAL DE SUBSTITUTIVO DO RELATOR
Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

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

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

O Congresso Nacional decreta:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

(*) alteração redacional proposta pelo relator. (técnica legislativa)

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

- I – função social da propriedade urbana e da cidade;
- II – garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III – urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV – prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V – ocupação prioritária dos vazios urbanos, **respeitados os espaços territoriais especialmente protegidos;** (sugestão do MMA, M.CIDADES e FNUR).
- VI – recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;
- VII – acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- VIII – garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

IX – defesa do consumidor.

(*) inclusão sugerida pelo MP e pelo SNDC.

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

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

II – área urbana consolidada: a zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, que possua, em um raio de 1000 (mil) metros a contar de suas divisas,

em pelo menos 2/3 de seu contorno, densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana: sistema de manejo de águas pluviais, disposição adequada de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica e coleta de resíduos sólidos;

(*) alteração sugerida pelo Setor Produtivo, pelo Ministério do Meio Ambiente, pelo FNRU e pelo Ministério das Cidades. **Verificar técnica legislativa e redação.**

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

IV – regularização fundiária de interesse social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos, ou quando se tratar de zona especial de interesse social (ZEIS); (*) alteração e supressão sugeridas por consenso.

V – regularização fundiária de interesse específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social; (*) alteração e supressão sugeridas pelo MP.

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

VII – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento; (*) alteração e supressão sugeridas pelo MP.

VIII – unidade autônoma: a unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico destinada à edificação e ao uso privativo; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa – em face do inciso XVIII deste artigo).

IX – loteamento: a divisão de imóvel 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; (*) alteração redacional sugerida por consenso.

X – desmembramento: a divisão de imóvel em lotes, que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

(*) supressão sugerida por consenso.

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

XII – loteamento integrado à edificação: a modalidade de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

XIII – desmembramento integrado à edificação: a modalidade de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

XIV – condomínio urbanístico integrado à edificação: a modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

XVI – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos; (Alteração sugerida pelo MMA, M.CIDADES e FNRU.)

XVII – áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos que não sejam definidas como unidades autônomas; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

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

XXI – autoridade licenciadora: o Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, ou quem eventualmente o substitua no exercício desta competência nos casos expressamente estabelecidos nesta lei;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa) com o objetivo de adequar o dispositivo à instituição das licenças integrada e final integrada, e aos casos em que, de acordo com a lei, o Município será substituído pelo Estado como pessoa responsável pelo licenciamento.

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator com o objetivo de adequar o dispositivo à instituição das licenças prévia integrada e final integrada, e de ressaltar o caráter não discricionário do licenciamento.

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

(*) inciso incluído pelo relator, com o objetivo de adequar a instituição das licenças integrada e final integrada.

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

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

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

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos os casos garantida a composição paritária entre representantes dos órgãos públicos e da sociedade civil e assegurado o caráter deliberativo das decisões por eles tomadas em matéria ambiental e urbanística;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

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

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

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

XXVIII – zona especial de interesse social (ZEIS): área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo; (*) alteração sugerida por consenso, com proposta de redação do relator.

XXIX – assentamentos informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

XXX – empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado e responsável pela implantação do parcelamento ou aquele que como tal for admitido pela presente lei. (*) alteração redacional proposta pelo relator em face do parágrafo subsequente (técnica legislativa).

Parágrafo único. Além do proprietário do imóvel, serão também admitidos como empreendedores; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

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

II – o ente da Administração Pública direta ou indireta, quando habilitado a promover a desapropriação, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 3.365/41 e nos termos do inciso V, do art. 2º, da Lei 4.132 de 10 de setembro de 1962, devendo, para tanto, ser autor da ação em que a destinação final do bem expropriado esteja vinculada à implantação de parcelamento habitacional ou à realização de regularização fundiária de interesse social, e na qual tenha ocorrido a regular imissão na posse;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa) – **Atenção!!! Inclusão sugerida pelo FNRU.**

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção 1

Das Disposições Preliminares

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 4º. Os parcelamentos do solo para fins urbanos **deverão** observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo e as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento, bem como pela licença ambiental estadual, quando for o caso.

(*) alteração redacional proposta pelo relator para adequação do texto à instituição das licenças integradas, e em face da renumeração do artigo 35 e seus parágrafos.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico, bem como por suas respectivas **modalidades** definidas nesta Lei. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º **É admissível a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma espécie de parcelamento ou de suas modalidades, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos os requisitos desta Lei.** (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 2º **Serão admitidos** condomínios urbanísticos integrados à edificação e implantados na forma do art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que estejam localizados no perímetro urbano definido por lei municipal e observem os requisitos previstos nesta Lei. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 6º **O parcelamento do solo para fins urbanos apenas será admitido no perímetro urbano definido por lei municipal.** (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 7º Não se admitirá o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – **em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;**

(*) inclusão e alteração sugeridas pelo Ministério Público, pelo MMA, FNRU, M.CIDADES e pelo Setor Ambientalista, com redação dada pelo relator (técnica legislativa).

II – **em locais considerados contaminados ou fundadamente suspeitos de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que sejam previamente recuperados;**

(*) alteração redacional proposta pelo relator, em virtude de sugestões de ambientalistas, do MMA, do M.CIDADES e do FNRU.

III – **em áreas sujeitas a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;** (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

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

V – **em áreas que integrem Unidades de Conservação da Natureza, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;**

(Alteração sugerida pelo MMA, M.CIDADES e pelo FNRU, com redação proposta pelo relator).

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

VII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis e **respectivas normatizações** de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, especialmente nas Áreas de Preservação Permanente.

(*) inclusão sugerida pelo Ministério Público e pelo MMA.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, que sejam tidos como necessários e indispensáveis à comprovação do pleno atendimento ao disposto neste artigo.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 8º Respeitado o disposto no art. 10 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7º, admite-se o parcelamento em uma das seguintes hipóteses:

(*) supressão de encostas e topos de morros sugerida pelo Setor Ambientalista, pelo Ministério das Cidades e MMA).

I – nas variantes integradas à edificação;

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

Parágrafo único. Nas áreas com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45º aplicam-se as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP).

(Sugestão feita pelo MMA).

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

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

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

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

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

§ 1º As informações de que tratam os incisos II e III do caput deste artigo **deverão**, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

Seção 2 Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 10. Os parcelamentos **deverão** atender às normas e diretrizes urbanísticas expressas no plano diretor, quando houver, e nas leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, bem como aos **seguintes requisitos**: (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

I – os lotes ou unidades autônomas **deverão** ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), ressalvadas as variantes integradas à edificação, que exigirão a área mínima de 100 m² (cem metros quadrados); (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

II – as áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos **deverão ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação do empreendimento prevista no Plano Diretor ou em lei municipal específica.**

(*) Sugestão feita pelo MMA e por ambientalistas, com alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

III – as vias públicas **deverão** 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; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

IV – a infra-estrutura básica **deverá** ser implantada. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

§1º Os Municípios **poderão** alterar, por lei municipal, as dimensões mínimas previstas no inciso I **do caput deste artigo, no caso de áreas incluídas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§2º A autoridade licenciadora **poderá** exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infra-estrutura básica ou complementar. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§3º O parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de condomínio urbanístico somente **será** admitido nos Municípios que possuam gestão plena. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 11. O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos, excluído o sistema viário, **deverá** ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II, do art. 10, desta Lei. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§1º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos **deverão** estar situadas fora do perímetro fechado e **poderão**, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

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

§3º Nos desmembramentos, a reserva do percentual de que trata o caput deste artigo apenas **poderá** ser exigida para a implantação de equipamentos comunitários que não configurem logradouro público e será definida **na licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento**. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§4º No caso de Municípios com gestão plena, lei municipal pode diminuir a exigência de reserva de áreas destinadas a uso público de que trata o caput para parcelamentos implantados em **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**, desde que nas proximidades do imóvel já existam equipamentos públicos aptos a atender à nova demanda. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 12. Respeitadas as disposições desta Lei, cabe ao plano diretor ou a outra lei municipal definir, **para as diferentes zonas em que se divida a área urbana do Município**: (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

II – as modalidades de parcelamento admissíveis;

III – as diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

IV – o sistema de áreas verdes.

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

I – os locais da área urbana onde **serão** admitidos condomínios urbanísticos, respeitadas, se houver, as restrições estabelecidas pelo plano diretor; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

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

VI – os critérios e as responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e complementar, respeitadas os limites da competência municipal; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

Sugestão do MP, MMA e M.CIDADES.

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

Seção 3

Dos Requisitos Ambientais

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

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

II – os demais casos de Áreas de Preservação Permanente (APP), previstos nos artigos 2º e 3º da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora **poderá** estabelecer exigências específicas em relação **às Áreas de Preservação Permanente (APP)**, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano de bacia hidrográfica. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 2º Admite-se a intervenção ou supressão em vegetação de Áreas de Preservação Permanente (APP) por utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, nos casos previstos pela Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e seus regulamentos, por resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – e por esta Lei.

(*) Ajuste da redação em virtude da Resolução CONAMA – proposta MMA e M.Cidades.

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente (APP) em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, deverão permanecer como faixas não-edificáveis. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

OBS: Atenção para eventual e talvez necessária supressão do artigo 13, com conseqüentes renumerações.

Art. 14. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APP) podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I – a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos das Áreas de Preservação Permanente;

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

III – seja observado o limite máximo de 5% (cinco por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento; (Sugestão MMA e M.CIDADES).

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 1º Nas Áreas de Preservação Permanente (APP) utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, na forma do caput deste artigo, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou à estabilização de encostas, e que tenha, nestes casos, autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica, para as quais devem ser observadas as exigências específicas para o parcelamento do solo e licenciamento ambiental previstas pela legislação. (Sugestão MMA e M.CIDADES).

§ 3º A Área de Preservação Permanente (APP) não utilizada na forma do caput deste artigo deverá ser deduzida da área total do imóvel para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 11 desta Lei.

(*) sugestões propostas pelo MMA, com alteração da redação pelo relator (técnica legislativa).

Art. 15. A Área de Preservação Permanente (APP) poderá ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais, ou atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não a descaracterize na sua totalidade.

§ 1º A Área de Preservação Permanente (APP) localizada em empreendimentos disciplinados por esta lei, e que não integre lote ou unidade autônoma, poderá ser considerada área pública no loteamento ou desmembramento, ou área de uso comum nos condomínios urbanísticos, devendo a comunidade zelar pela sua proteção e integridade, sem prejuízo das responsabilidades do Poder Público.

§ 2º A APP que integre lote ou unidade autônoma deverá ser averbada na matrícula respectiva no registro de imóveis como tal, não admitindo qualquer tipo de intervenção, salvo as de baixo impacto ambiental, e poderá ser computada na área total do referido imóvel para aplicação do coeficiente de aproveitamento e para definição da área máxima de construção.

- sugestões propostas pelo FNRU, MMA e M.CIDADES, com alteração da redação pelo relator (técnica legislativa).

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

I – quando a área for maior ou igual a 1 (um) milhão de metros quadrados; (*)alteração proposta por consenso, com redação dada pelo relator (técnica legislativa).

II – quando a autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual, distrital ou municipal, considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 17. Será exigida no licenciamento, sempre que necessário, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 18. A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias deverá 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.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.19. A supressão da vegetação para fins de parcelamento ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano no bioma Mata Atlântica observará o disposto em legislação específica.

(*) sugestão MMA.

Art.20. Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, deverão observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da unidade de conservação, quando houver. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Parágrafo único. Aplica-se também o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos implantados na zona de amortecimento de unidade de conservação, em qualquer das modalidades previstas pela Lei nº 9.985, de 18 de julho 2000.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.21. O parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano na Zona Costeira deverá assegurar o **acesso livre e desimpedido às praias**, respeitadas as normas que regulam as áreas de interesse da segurança nacional e as unidades de conservação de acesso restrito criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

Parágrafo único. Além do disposto no caput deste artigo, os parcelamentos situados na Zona Costeira deverão observar, sempre que existirem, as regras específicas estabelecidas pelos planos de gerenciamento costeiro previstos pela Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988.

CAPÍTULO II

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art.22. Cabe ao empreendedor:

I – a demarcação:

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

b) das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos;

c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

d) dos limites das Áreas de Preservação Permanente.

(*) sugestão FNRU e MMA.

II – a implantação:

a) do sistema viário;

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

e) das medidas necessárias à recuperação das Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas na licença urbanística e ambiental integrada, e na licença ambiental estadual, quando for o caso; (*) alteração redacional proposta pelo relator incluindo-se renumeração de artigo (técnica legislativa).

III – a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público, até a expedição da licença final integrada, ou até o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado a partir da data em que for protocolado o requerimento para a sua expedição, e, neste caso, desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos, respeitado o disposto no art. 45, § 3º, desta lei.

(*) Proposta de inclusão feita pelo Setor Produtivo, com a justificativa de que “o empreendedor não pode ficar mantendo a infra-estrutura por prazo indeterminado, por omissão da prefeitura, depois que acaba a obra.” O relator sugere o trecho “desde que o empreendedor não tenha sido comunicado, ao longo desse período, da existência de vícios ou de irregularidades que devam por ele ser sanados ou corrigidos”, para melhor configuração da hipótese de morosidade indevida do Poder Público. E a expressão licença final integrada foi introduzida para adaptação do texto em decorrência da sistemática introduzida no renumerado art.37.

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

§1º. O prazo máximo de 90 (noventa) dias estabelecido no inciso III do caput deste artigo não será alterado, exclusivamente para os fins estabelecidos neste dispositivo, mesmo que, em atendimento ao disposto no caput do art. 45 desta lei, legislação municipal estabeleça prazo mais dilatado para a emissão da licença final integrada.

§2º. Nos casos em que a legislação municipal referida no parágrafo antecedente vier a reduzir o prazo estabelecido no inciso III, do caput deste artigo, o prazo máximo para a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público pelo empreendedor será o estabelecido pela lei municipal.

(*) Parágrafos acrescentados pelo relator para harmonização com o art. 45.

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

§1º Cabe aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica em parcelamentos **inseridos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§2º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do Poder Público **deverão** respeitar as diretrizes das respectivas políticas setoriais, bem como as orientações específicas **da licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento e da licença ambiental estadual, quando for o caso**.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), com renumeração do antigo artigo 35 e seus parágrafos.

§ 3º É responsabilidade do Poder Público, ou de seus concessionários ou permissionários, disponibilizar **as redes externas e os seus respectivos** pontos de conexão necessários à implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, **de acordo com legislação e respectivas regulamentações existentes no setor**.

(Inclusão sugerida pelo MME.)

(*) proposta de inclusão feita pelo Ministério Público e aceita pelos demais Setores, com alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.24. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infra-estrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, **responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades ainda não alienadas**.

(*) proposta feita pelo SNDC.

Parágrafo único. A manutenção de que trata o caput deste artigo **poderá** ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos. (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

§ 1º Ficará sempre condicionada ao reembolso integral do custo da sua execução, na forma estabelecida no instrumento de parceria público-privada, a transferência para o Poder Público, ou quando for o caso para seus concessionários ou permissionários, das obras de sua responsabilidade que tenham sido realizadas pelo empreendedor privado.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 2º No âmbito da parceria prevista no caput deste artigo, deverão ser estabelecidos incentivos específicos para os agentes privados promotores de parcelamento do solo para fins urbanos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.26. Sem prejuízo das obrigações previstas no art. 22 desta lei, a legislação municipal poderá exigir do empreendedor contrapartida conforme o estabelecido nos arts. 28 a 31 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º A alteração do perímetro urbano de modo a transformar áreas rurais em urbanas, por meio de lei municipal, poderá implicar na exigência de contrapartida, inclusive de natureza ambiental, além das previstas no caput deste artigo;

(*) Proposta do MMA / M.Cidades, com redação dada pelo relator (“Em função da reserva legal prevista na área rural no momento de transformação do rural para urbano passa ser possível exigir esta contrapartida”).

§ 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 deste artigo poderá envolver:

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

II – o pagamento dos emolumentos relativos aos atos de registro necessários à regularização fundiária de interesse social, nos termos do artigo 119 desta Lei.

(*) sugestão FNRU.

§3º A transferência para o domínio público das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos, na conformidade do estabelecido no art. 56 desta lei, não configura a contrapartida de que trata este artigo.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

CAPÍTULO III DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL

INTEGRADA

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Seção 1
Da Definição de Diretrizes

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), por sugestão do MMA.

I – o uso e a ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário;

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

IV – a reserva de faixas não-edificáveis;

V – as áreas legalmente protegidas.

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

I – requerimento específico instruído com:

a) prova de propriedade do imóvel, ou da condição de empreendedor, nos termos do § 1º do art. 3º;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

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

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

(*) o § 3º foi suprimido por proposta do relator, em decorrência da norma já estar abrangida na regra do novo art. 36 (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

I – inadequação do empreendimento ao plano diretor;

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

II– a localização das áreas destinadas a uso público;

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

IV – as faixas não-edificáveis;

V–os usos admissíveis no imóvel, com as respectivas localizações;

VI – os requisitos ambientais a serem cumpridos.

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

Art. 31. Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e da sua formulação pela autoridade licenciadora serão definidos por lei municipal.

Parágrafo único. Inexistindo lei municipal que estabeleça os prazos de que trata o caput deste artigo, será fixado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data em que for solicitada pelo empreendedor a formulação das diretrizes.

(*) alteração sugerida por consenso, com redação feita pelo relator.

Art. 32. A lei municipal poderá estabelecer diretrizes simplificadas para parcelamentos de pequeno porte ou de interesse social.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), por sugestão do MMA, M.CIDADES e FNRU.

Seção 2

Do Conteúdo do Projeto

Art.33. O projeto de parcelamento **deverá** ser elaborado com base nas disposições desta Lei e nas diretrizes formuladas **pela autoridade licenciadora**, sempre considerando:

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º Os desenhos deverão conter, pelo menos:

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

I – no caso de loteamento:

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

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

c) a indicação das áreas destinadas a uso público;

d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

II – no caso de condomínio urbanístico:

a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

d) as informações requeridas no inciso I, "d" e "e", do § 1º, deste artigo.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

III – no caso de desmembramento, a divisão de lotes pretendida, a indicação dos 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, do § 1º deste artigo, bem como:

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

a) a localização das edificações nos lotes;

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

V – no caso de parcelamentos de pequeno porte:

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

- b) a indicação dos usos previstos e sua localização;
(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa);
- c) a indicação dos lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração;
- d) a indicação das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo as respectivas dimensões, área e localização.

§2º Os desenhos deverão estar preferencialmente georreferenciados.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

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

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

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

§4º Além do previsto no § 3º, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deverá 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.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 5º O cronograma físico deverá 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.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

Art. 35. O projeto, além de adequado às diretrizes fixadas, deverá ser apresentado à autoridade licenciadora acompanhado:

(*) antigo art. 36, deslocado para esta seção por razões de técnica legislativa, com nova redação dada pelo relator.

I – da certidão atualizada da matrícula do imóvel; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

II – da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de terem contraído matrimônio pelo regime de separação de bens e participação final nos aquestos; **Atenção!!!**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

III – da 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. 3º desta Lei; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

IV – da anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

V – da certidão atualizada do registro dos atos constitutivos das entidades referidas no inciso IV do § 1º do art. 3º; (*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

VI – **da** proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor; (* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa);

VII – **do** Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), nos casos em que for exigido por lei municipal; (* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

VIII – **do** Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nos casos previstos no art. 15 desta lei. (* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, a ser apresentada na forma do estabelecido no inciso VI do caput deste artigo, poderá ser o instrumento de hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do próprio empreendimento, de hipoteca de outros imóveis, de fiança bancária ou pessoal, de depósito ou de caução de títulos da dívida pública ou de qualquer outra espécie de garantia prevista em lei. (* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 2º O instrumento de garantia hipotecária de lotes ou de unidades autônomas no próprio empreendimento, previsto no parágrafo antecedente, deverá ser registrado na matrícula dos imóveis dados em garantia.

(* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 3º Desde que exista a concordância da autoridade licenciadora, a garantia poderá ser reduzida na proporção da execução das obras e serviços.

Art.36. Qualquer alteração na situação jurídica do imóvel em processo de licenciamento, nos termos desta lei, deverá ser comunicada imediatamente à autoridade licenciadora e poderá ensejar a revisão dos atos já efetivados.

(* introduzido como artigo autônomo por técnica legislativa, com alteração redacional feita pelo relator. Era o antigo §1º do art. 36.

Seção 3

Da licença urbanística e ambiental integrada

(* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 37. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos dependerá do atendimento de todas as exigências e condições estabelecidas, com base nesta lei, para o reconhecimento da admissibilidade do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizado pela emissão, em ato único, da licença urbanística e ambiental integrada. (* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

(* Antigo art. 35. Alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º Estando o projeto de parcelamento do solo adequado a todas as exigências e condições estabelecidas, a autoridade licenciadora emitirá a licença urbanística e ambiental integrada, reunindo, neste único ato, o licenciamento urbanístico e ambiental exigido para a implantação do empreendimento, na conformidade do estabelecido no art. 3º, XXIII, desta lei.

(* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 2º - A licença urbanística e ambiental integrada será emitida pelo Município somente nos casos em que este reúna as condições previstas no artigo 3º, inciso XXV, desta lei, e em que a autoridade licenciadora seja assessorada por técnicos devidamente habilitados.

§ 3º - Caso não sejam atendidos pelo Município os requisitos estabelecidos no parágrafo antecedente, a competência para a emissão da licença ambiental será do Estado onde se localizará o parcelamento, mantida a competência do município para a emissão da licença urbanística.

§ 4º - A licença ambiental prevista no parágrafo anterior considerará as diretrizes urbanísticas formuladas pelo município, nos termos do artigo 27 desta lei, e deverá ser incorporada à licença integrada a ser emitida pela autoridade licenciadora municipal.

§ 5º - Na motivação da licença urbanística e ambiental integrada emitida pela autoridade municipal licenciadora serão apresentados e avaliados os impactos urbanísticos e ambientais do empreendimento, bem como as respectivas condições e compensações que forem exigidas do empreendedor.

(*) proposta M.CIDADES, MMA e FNRU. Finalizada em 18-03-06.

Art.38. Lei municipal definirá o prazo para que um projeto de parcelamento seja rejeitado pela autoridade licenciadora, ou para que seja expedida a respectiva licença urbanística e ambiental integrada.

§ 1º. Nos Municípios em que a legislação for omissa, o prazo máximo para a expedição da licença urbanística e ambiental integrada será de 90 (noventa) dias, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 2º. Em casos de parcelamento de médio ou grande porte, considerando as dificuldades para a realização das avaliações ou estudos técnicos de natureza urbanística ou ambiental necessários à expedição da licença urbanística e ambiental integrada, a autoridade licenciadora, por despacho fundamentado, poderá alterar o prazo estabelecido no parágrafo anterior para até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º. Os prazos estabelecidos na forma dos parágrafos antecedentes serão sempre contados da data do protocolo de encaminhamento do projeto à autoridade licenciadora.

§ 4º As exigências de complementação oriundas da análise do projeto de parcelamento deverão ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos, ou de omissão, culposa ou não, do empreendedor, nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 5º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir após o seu atendimento integral pelo empreendedor.

§ 6º O decurso dos prazos de que trata este artigo sem a emissão da licença urbanística e ambiental integrada não implicará na sua expedição tácita, nem autorizará o requerente a praticar qualquer ato que dela decorra.

(*) Antigo art. 40. Alterações propostas pelo Setor Produtivo e Ministério das Cidades, com redação dada pelo relator (adequação e técnica legislativa).

Art. 39. Apenas será considerado apto a ser implantado o empreendimento que, nos termos do seu projeto de parcelamento, tenha obtido, respectivamente, a sua licença urbanística e ambiental integrada e a sua licença ambiental estadual, quando for o caso.

(*) Antigo artigo 37. Alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 40. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação, sob pena de execução do instrumento de garantia previsto no inciso VI do art. 35 desta lei e da aplicação das medidas estabelecidas no Capítulo VII deste Título.

§ 1º. A critério da autoridade licenciadora, os parcelamentos poderão 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.

§ 2º. No caso do parágrafo antecedente, a licença urbanística e ambiental integrada deverá definir o prazo para a execução de cada uma das etapas do empreendimento.

§ 3º Os prazos referidos no caput deste artigo e no parágrafo antecedente poderão ser prorrogados, desde que atendidas as condições estabelecidas em lei municipal.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), com fusão, neste único artigo, dos antigos artigos 38 e 39.

Art.41. As áreas destinadas a uso público indicadas no projeto e no memorial descritivo de parcelamento, uma vez emitida a licença urbanística e ambiental integrada, não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade da licença, de alteração do projeto ou de desistência do empreendedor, devidamente aprovadas pela autoridade licenciadora.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 42. O Estado onde se localizará o empreendimento emitirá Licença Ambiental, nos termos do §4º do artigo 37, também para parcelamentos do solo em áreas: (MCIDADES)

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) Alteração de redação por consenso.

II – localizadas em mais de um Município;

III - cujos impactos ambientais diretos ultrapassem os limites territoriais de um ou mais municípios, de acordo com a tipificação de impactos supralocais previamente definida por lei estadual ou pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), por sugestão do MMA.

IV – que abriguem espécies da fauna ou da flora silvestres ameaçadas de extinção, assim declaradas em ato formal pela União ou pelos Estados, e em casos em que estudo técnico demonstrar que o parcelamento coloca em risco as suas sobrevivências;

V - com vegetação secundária em estágio avançado de regeneração do bioma da Mata Atlântica, desde que de sua intervenção decorra qualquer supressão.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), por sugestão do MMA. Redação finalizada em 18-03-06.

Art. 43. Os Conselhos Nacional, Estaduais e Municipais de Meio Ambiente poderão estabelecer diretrizes para o licenciamento ambiental de parcelamento do solo, de acordo com a legislação em vigor.

Parágrafo único. A inexistência das diretrizes a que se refere o caput deste artigo não obstará a expedição das licenças necessárias pela autoridade licenciadora.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), por sugestão do MMA, FNRU e M.CIDADES (18-03-06).

Art. 44. A legislação municipal, por meio do plano diretor ou de outra lei própria, poderá estabelecer procedimentos simplificados para a aprovação, o licenciamento urbanístico e a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Sugestão do MMA e M.CIDADES.

CAPÍTULO IV

DA ENTREGA DAS OBRAS E DA LICENÇA FINAL INTEGRADA

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.45. Lei municipal **definirá** o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam **vistoriadas** e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir do momento em que for requerida a expedição **da licença final integrada**.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º Após regular vistoria e avaliação técnica, uma vez atendidas integralmente as exigências e condições urbanísticas e ambientais estabelecidas para o empreendimento, a autoridade receberá as obras realizadas e atestará a regularidade do executado através da licença final integrada.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) prazo alterado pelo relator para harmonização com a regra estabelecida no art. 22, III, com alteração de redação (técnica legislativa).

§ 3º A comunicação pela autoridade licenciadora da existência de vícios ou de irregularidades que devam ser sanados ou corrigidos pelo empreendedor será feita de uma única vez e interromperá de pleno direito a contagem do prazo estabelecido no parágrafo antecedente, de modo a que este volte a fluir, do seu início, apenas a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova avaliação para emissão da licença final integrada.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 4º O decurso do prazo de 90 (noventa) dias estabelecido no § 2º deste artigo, sem a emissão da licença final integrada ou sem a comunicação da existência de vícios ou de irregularidades pela autoridade licenciadora, não implicará em licenciamento tácito do empreendimento, nem eximirá o empreendedor da responsabilidade de sanar e corrigir os vícios e irregularidades existentes para fins da obtenção da licença final integrada.

(*) dispositivo inserido pelo relator com o objetivo de harmonização do texto.

§ 5º Nos casos que se enquadram nas disposições dos artigos 37, parágrafo 3º, e 42 desta lei, o Município deverá incorporar a licença ambiental final como condição para a emissão da licença final integrada.

(*) proposta M. Cidades, MMA e FNRU.

Art.46. É condição para a **emissão da licença final** integrada que as quadras, bem como os lotes ou as unidades autônomas do parcelamento, estejam devidamente demarcadas, admitida uma tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º Havendo diferenças de medida, mesmo dentro do limite de tolerância, o empreendedor deverá providenciar a devida retificação no Registro de Imóveis, nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sem prejuízo de eventuais conseqüências contratuais.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), por sugestão do MP.

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 47. Quando o parcelamento for realizado em etapas, na conformidade do admitido pelo art 40, § 1º, as obras e serviços de cada etapa deverão ser objeto de licença final integrada específica, respeitando-se, em cada um dos licenciamentos, o disposto no art. 37 desta lei.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

(*) sugestão M. Cidades e FNRU.

Art.48. O empreendedor **deverá** solicitar a averbação da **licença final integrada** na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da sua expedição.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.49. Os órgãos e entidades da Administração direta e indireta municipal, **distrital**, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, **estarão igualmente subordinados aos prazos e condições estabelecidos no artigos 38 e 45 desta lei.**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.50. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas **poderão** apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, todavia, condicionada a expedição de “habite-se” ou de ato administrativo equivalente, **à emissão da licença final integrada.**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

CAPÍTULO V DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 51. **Sob pena de caducidade dos direitos constituídos pela licença urbanística e ambiental integrada, o empreendedor deverá requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua expedição, apresentando, após regular desentranhamento dos autos em que se processou o licenciamento, os documentos referidos nos incisos I a V do art. 35 desta Lei, bem como os seguintes:**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

II – **a licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento, e a licença ambiental estadual prevista no § 4º do art. 37, e no art.42 desta lei, quando for o caso ;**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

III – **as** cláusulas padronizadas que **regerão** os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

V – o regimento interno da comissão de representantes;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

VII – os contratos e outros atos que comprovem a condição de empreendedor na forma do § 1º do art. 3º desta lei;

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º. A existência de eventuais sentenças condenatórias transitadas em julgado contra o empreendedor, relativamente aos delitos referidos no inciso VIII, do caput, deste artigo, impedirá o registro do parcelamento.

§ 2º. A existência de ações penais condenatórias transitadas em julgado, relativas a crimes de menor potencial ofensivo contra o meio ambiente, não impedirá o registro do parcelamento, desde que seja comprovada a reparação do dano por certidão emitida pelo juízo criminal.

§ 3º A existência de ações penais relativas aos delitos referidos no inciso VIII do caput deste artigo, desde que não tenham sido objeto de sentença condenatória transitada em julgado, não impedirá o registro do parcelamento, ressalvada a hipótese prevista no art. 53.

§ 4º A existência de ações civis não impede o registro do parcelamento, desde que o empreendedor comprove que estas ações não poderão prejudicar os adquirentes.

(*) Alterações sugeridas pelo relator para vedar o registro a empreendedores inescrupulosos.

§ 5º A autorização a que se refere o inciso II, do art. 35 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.

(*) Supressão do § 3º por sugestão do SNDC, em acordo com todos os Setores (“O registro das cláusulas padronizadas de que trata o inciso III do caput não cria presunção de não-abusividade.”).

Art. 52. Após regular autuação do requerimento, o Oficial do Registro de Imóveis examinará os documentos apresentados pelo empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da prenotação, comunicando ao empreendedor, de uma única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.

§ 1º. Constatada a existência de ações penais ainda não transitadas em julgado, na conformidade do disposto no § 3º do art. 51, o Oficial imediatamente cientificará o Ministério Público do ocorrido, para os fins do art. 53.

§ 2º Estando a documentação em ordem, ou atendidas satisfatoriamente as exigências feitas nos termos do caput deste artigo, o Oficial do Registro de Imóveis informará o fato à autoridade licenciadora, providenciando a publicação de edital que conterá um resumo do pedido de registro do parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

§ 3º O edital deverá ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, **em um jornal de grande circulação local**.

§ 4º No prazo de 15 (quinze) dias contados da última publicação, poderá ser apresentada impugnação do pedido de registro do parcelamento perante o Registro de Imóveis.

§ 5º Findo o prazo previsto no parágrafo anterior, sem qualquer impugnação, deverá ser efetuado o registro imobiliário do parcelamento.

§ 6º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis dará ciência de seus termos ao empreendedor e encaminhará imediatamente os autos do parcelamento e a respectiva impugnação ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor apresentará defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º Na hipótese do parágrafo anterior, após manifestação do Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias, a impugnação deverá ser apreciada pelo juiz corregedor em até 30 (trinta) dias, admitida a interposição de recurso a ser recebido em ambos os efeitos.

(*) Alteração sugerida pelo SNDC, pelo M.P, pelo Setor Produtivo e pelo Irib.

§ 8º Se do teor da impugnação e da defesa o juiz corregedor concluir que há controvérsia envolvendo direito sobre a propriedade do imóvel, ônus reais ou definição de seus limites, mandará as partes para as vias ordinárias.

§ 9º Se a controvérsia versar sobre outra matéria e entender o juiz corregedor que há questão a ser resolvida no âmbito jurisdicional, mandará as partes para as vias ordinárias.

§ 10 Rejeitada a impugnação, os autos deverão ser encaminhados à origem para a efetuação do registro de parcelamento.

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

§ 12. A prenotação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo Juiz Corregedor.

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

(*) fusão dos antigos artigos 52 e 53 por proposta do relator, com mudança de redação (técnica legislativa)

Art. 53. Cientificado na forma do § 1º do artigo 52 da existência de ações criminais em curso contra o empreendedor, desde que exista sentença condenatória ainda não transitada em julgado e fundado convencimento de que esta será mantida pelas instâncias superiores do Poder Judiciário, uma vez sendo de gravidade incontestes os fatos imputados e exista a real possibilidade de que novos delitos possam vir a ser praticados pelo empreendedor com a obtenção do registro imobiliário requerido, o Ministério Público poderá pedir cautelarmente em juízo a sua sustação, até que seja julgado definitivamente o processo criminal contra ele promovido.

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

§ 2º. Sendo modificada a sentença condenatória, mesmo que não tenha transitado em julgado a sentença, perderá efeito a medida cautelar concedida.

§ 3º. Havendo confirmação da sentença condenatória, após o seu trânsito em julgado, o requerimento de registro será indeferido com base no § 1º, do art. 51 desta lei.

(*) artigo incluído como proposta do relator para garantia, em face da morosidade do Judiciário, que empreendedores inescrupulosos, após a prática de delitos graves, continuem a atuar.

Art.54. O registro do parcelamento deverá ser feito na matrícula do imóvel, por extrato, e conter, entre outros dados:

I – o nome do empreendimento;

II – a indicação da licença urbanística e ambiental integrada e da data da sua emissão;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

VI – o cronograma de execução das obras e serviços;

VII – o quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra, número e o respectivo número de sua matrícula, bem como a identificação das áreas destinadas ao uso público e, quando for o caso, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 3º Abertas as matrículas, nelas deverão ser averbadas as áreas mencionadas no art. 34, § 1º, inciso I, alínea “d”.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 5º O pagamento das custas e emolumentos referentes à abertura de matrícula de que trata o § 1º deste artigo deverá ser feito quando do registro do contrato de venda e compra de cada lote ou unidade autônoma.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.55. Quando o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deverá ser requerido simultaneamente em todas elas.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º Os Oficiais deverão qualificar o título no âmbito de sua competência, emitindo certidão conjunta acerca de seu resultado.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 2º O registro do empreendimento, na hipótese prevista no caput deste artigo, deverá ser efetuado quando alcançada a qualificação positiva do título em todas as circunscrições imobiliárias.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.56. Desde a data do registro do parcelamento, as áreas destinadas a uso público constantes do projeto passarão a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer outra formalidade.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.57. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, à circunscrição imobiliária a que pertence e ao seu endereço.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

§ 2º Quando a divergência decorrer de omissão, imprecisão ou inverdade do registro, deverá ser seguido o disposto no art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 3º Se comprovadamente o título tiver sido outorgado há mais de 15 (quinze) anos, será suficiente a figuração como outorgante de quaisquer dos proprietários constantes da matrícula.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 4º No caso de o alienante ser pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial para recolhimento das contribuições sociais previstas em lei, o registro da transmissão da propriedade independe da apresentação da certidão negativa referente a tais contribuições.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.58. Qualquer alteração do parcelamento registrado **dependerá** da aprovação da autoridade licenciadora e **deverá** ser averbada no Registro de Imóveis.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 3º Não se aplica o § 2º **deste artigo aos casos de alteração** da localização das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, desde **que esta alteração** não implique na sua efetiva redução.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 4º O requerimento para averbação da alteração deverá ser instruído com o respectivo projeto, devidamente aprovado pela autoridade licenciadora, e com as anuências exigidas nos §§ 1º e 2º deste artigo.

Art.59. O registro do parcelamento só **poderá** ser cancelado:

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

I – por decisão judicial, ouvida a autoridade licenciadora;

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

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

IV – a requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 5 (cinco) anos e não implantado.

§ 1º O registro do parcelamento também **poderá** ser cancelado para a regularização fundiária de área que já tenha sido objeto de **parcelamento anteriormente registrado, desde que não tenha sido executado, ou tenha sido** executado em desconformidade com o seu licenciamento.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.60. Nos casos em que o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes para alteração ou cancelamento do registro, **deverá notificá-los extrajudicialmente, bem como a comissão de representantes, por meio do Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos.**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.61. Nas hipóteses do art. 58 e do art 59, II, III , IV, **e § 1º, desta lei,** o Oficial do Registro de Imóveis **comunicará a apresentação de requerimento de alteração ou o de cancelamento do registro ao Ministério Público, publicará edital com a sua síntese, e abrirá prazo de 30 (trinta) dias para a sua respectiva impugnação.**

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

§ 2º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis dará ciência ao requerente de seus termos e a encaminhará imediatamente ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor apresentará defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

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

(*) alterações propostas pelo SNDC, pelo MP e pelo setor produtivo, com modificações redacionais do relator (técnica legislativa).

Art.62. O desmembramento caracterizado como parcelamento de pequeno porte **deverá** ser requerido ao Registro de Imóveis pelo empreendedor e instruído com a **devida licença urbanística e ambiental integrada,** plantas e memoriais descritivos do projeto.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), por sugestão do MMA e FNRU.

Art.63. O Oficial de Registro de Imóveis que efetuar atos registrais em desacordo com as exigências desta Lei **ficará** sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o respectivo ato, no valor apurado à época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, na forma estabelecida em lei.

Art.64. É vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos que **não tenha sido objeto de registro imobiliário.**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa). **Supressão do parágrafo único.**

Art.65. Aplicam-se ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, de forma suplementar, as disposições da Lei nº 6.015, de 1973.

CAPÍTULO VI DOS CONTRATOS

Art.66. Nenhum imóvel **poderá** ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Registro de Imóveis.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração de redação por consenso, com adaptação do relator.

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.67. A alienação de lotes ou unidades autônomas **poderá** ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita, **salvo a hipótese prevista no Art. 78, § 13 desta Lei.**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.68. Os contratos, incluindo o preliminar, **deverão** ser prenotados no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da sua celebração.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

§ 5º No caso de contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, a transmissão da propriedade **será** registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§6º Aplica-se o disposto no parágrafo anterior ao contrato preliminar formalizado por instrumento particular registrado, firmado entre o empreendedor e o primeiro adquirente de lote, desde que relativo a bem de valor igual ou inferior ao previsto no artigo 108 do Código Civil, apurado em avaliação fiscal para pagamento do Imposto de Transmissão.

(* alteração proposta pelo FNUR, com concordância do Irib, Anoreg/Br, CNB e Setor produtivo).

§7º A prova da quitação será dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a

cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada certidão forense comprovando a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

§8º O disposto no § 6º também se aplica aos contratos formalizados por instrumentos particulares antes da vigência desta Lei e levados a registro, desde que apresentada ata notarial que constate a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

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

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

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

(* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.69. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas serão regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas.

(* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

I – o nome e a qualificação das partes;

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

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

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

(* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

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

II – o local dos pagamentos;

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

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

V – o prazo de entrega do empreendimento;

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

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

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

(* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(* alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

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

Alteração sugerida pelo MP e SNDC, para evitar abusos contra o consumidor.

Art.70. 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 disposições desta lei, observando-se que:

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

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

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

IV – Não cumprida a obrigação, pode o credor exigir-lhe o cumprimento ou pleitear a rescisão do contrato.

(*) consenso SNDC e Setor Produtivo.

Parágrafo único. O não pagamento da parte incontroversa, indicada na forma do inciso I do caput, implicará em mora do adquirente.

(*) adequação do texto original a novas adaptações – SNDC.

Art.71. Na desapropriação, a imissão na posse, **desde que registrada na matrícula do imóvel, constituirá** direito real passível de cessão ou de promessa de cessão e, quando outorgado pelo expropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independerá de testemunhas, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil.

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 72. **No caso previsto no art.3º, § 1º, inciso II, será admitida a cessão da posse, por instrumento particular, em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, os entes da Administração Indireta e os habilitados a promover a desapropriação nos termos do art. 3º do Decreto-Lei 3.365/41 e nos termos do inciso V, do art. 2º, da Lei 4.132 de 10 de setembro de 1962, que**

será, para todos os fins de direito, equiparada à cessão realizada por escritura pública, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa). Sugestão de inclusão do FNRU.

§ 1º A cessão da posse referida no caput deste artigo, cumpridas as obrigações do cessionário, obrigará o expropriante à aceitação de que seja dado em garantia o direito real de que trata o art.71 desta lei em contratos de financiamentos habitacionais.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

§ 2º Com o pagamento da prévia indenização prevista no art. 5º, XXIV da Constituição Federal, e o respectivo registro imobiliário da sentença transitada em julgado na ação de desapropriação, a posse referida no caput converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a cessão de posse em compromisso ou contrato de venda e compra, ou outra modalidade contratual colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, deverão ser averbadas na respectiva matrícula.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 73. Até a averbação da licença final integrada, todo o empreendimento, ou parte dele, poderá ser transmitido como uma universalidade, mediante ato inter vivos ou por sucessão causa mortis, caso em que o adquirente sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou do legatário de renunciar à herança ou ao legado.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

§ 1º O ato de transmissão deverá 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 deverá apresentar as certidões relativas ao seu nome previstas no art. 51, inciso VIII, desta lei.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 74. A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescinde os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão que tenham por objeto o imóvel parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

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

§ 2º No caso do parágrafo anterior, os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas poderão requerer ao juiz que os autorize a gerir o empreendimento por meio da comissão de representantes, caso em que deverão adiantar os recursos necessários à sua continuidade, assegurando-se prioridade na restituição com o produto do empreendimento, sendo o resultado líquido transferido à massa.

Art. 75. No caso de falência ou insolvência do adquirente do lote ou unidade autônoma, e não sendo vantajosa para a massa a continuidade do contrato, ou ainda não havendo recursos para o pagamento das prestações, o juiz deverá determinar a imediata venda do imóvel.

Parágrafo único. Não sendo possível a venda, poderá o juiz determinar que os direitos do adquirente sejam levados à praça.

(*) fusão e alteração redacional dos arts. 74 e 75, proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art. 76. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias após a constituição em mora do adquirente devedor.

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

I - 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 limitada ao percentual previsto no §1º do Artigo 52 da Lei 8078/90 e das despesas de notificação, devendo estes valores constar expressamente do requerimento e da notificação ;

(*) consenso SNDC e Setor Produtivo.

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

(*) consenso SNDC e Setor Produtivo.

III – tomar ciência de que a não quitação dos débitos em aberto ensejará a rescisão do contrato e que, neste caso, os valores pagos deverão ser restituídos pelo empreendedor, nos termos do artigo 78 desta lei.

§ 2º O empreendedor arcará com os custos da notificação referida no § 1º deste artigo, nos casos em que o adquirente possua renda familiar inferior ou igual a 3 (três) salários mínimos mensais, uma única vez durante o período de vigência do contrato, vedado o fracionamento do montante das prestações em atraso, ainda que não consecutivas.

(*) consenso SNDC e Setor Produtivo.

§ 3º A notificação deverá ser feita pessoalmente, podendo, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ser efetivada pelo Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 4º A notificação deverá ser dirigida ao endereço do adquirente constante do Registro de Imóveis ou ao endereço do imóvel objeto do contrato e, caso o adquirente não seja encontrado em nenhum dos dois, poderá, ainda, ser notificado em endereço fornecido pelo empreendedor.

§ 5º Se o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deverá informar essa circunstância ao Oficial competente, que a certificará sob sua responsabilidade, sendo considerado notificado o destinatário.

§ 6º Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deverá ser feita por edital, publicado uma vez em jornal de **grande** circulação local ou regional, começando o prazo para pagamento a fluir 10 (dez) dias após a data da publicação.

§ 7º Purgada a mora, o contrato será mantido na forma pactuada.

§ 8º Certificada a ausência do pagamento no Registro de Imóveis, o empreendedor poderá requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial que o efetivará, em prazo não superior a 15 (quinze) dias, expedindo a respectiva certidão.

(*) Alteração feita de comum acordo, com adaptações redacionais feitas pelo relator.

Art.77. Se o credor das prestações referidas no artigo 76 se recusar a recebê-las, ou furtar-se ao seu recebimento, deverá ser constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor.

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

Art.78. Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 14 deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção do valor relativo à fruição pela efetiva utilização residencial ou por atividade comercial desenvolvida no lote e :

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

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

III – dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos a Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, contribuições condominiais ou associativas que sejam a estas equiparadas, e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como de tributos incidentes sobre a restituição, desde que irrecuperáveis ao empreendedor;

IV – da corretagem, se tiver sido comprovadamente paga pelo empreendedor, bem como assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§1º O valor da fruição sobre o lote, prevista no caput deste artigo, será calculado mês a mês sobre o saldo devedor e computado, a partir da sua efetiva utilização, pela taxa de 0,3% (zero ponto três por cento) ao mês nos primeiros 12 (doze) meses e 0,5% (zero ponto cinco por cento) nos meses seguintes.

§ 2º Para fins da restituição prevista no caput, os valores das prestações e do imóvel constantes do contrato deverão ser corrigidos monetariamente pelo índice de atualização das prestações nele estabelecido.

§3º O valor será devolvido no mesmo número de parcelas pagas pelo adquirente, ou na forma acordada entre as partes, respeitados os índices de correção, os juros e os prazos previstos no contrato, e ressalvadas as seguintes hipóteses:

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

II – a devolução deverá ser efetuada em até 6 (seis) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja inferior ou igual à quantia equivalente a 6 (seis) salários mínimos, ou represente até 20%(vinte por cento) do preço total de venda do lote;

III– a devolução deverá ser efetuada em até 9 (nove) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido seja superior ao estabelecido no inciso anterior, e represente até 30% (trinta por cento) do preço total de venda do lote.

§4º Caso o imóvel seja revendido em número menor de parcelas que aquele do contrato original, a devolução deverá ser feita no prazo mais favorável ao consumidor.

§5º O início da restituição prevista no caput deverá ocorrer 05 (cinco) dias úteis após a assinatura, pelas partes, do termo de rescisão contratual, ou por solicitação expressa do adquirente, observado o disposto no art. 76 desta lei.

§6º Se houver controvérsia, o empreendedor deverá iniciar, no prazo indicado no § 5º, a restituição da parte incontroversa.

§7º Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a protele, o adquirente tem direito a exigi-la de uma única vez.

§8º Em qualquer caso de rescisão por fato imputado exclusivamente ao adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§9º As acessões e benfeitorias feitas em desconformidade com a lei não serão indenizáveis, salvo as passíveis de regularização, descontados os custos necessários à sua obtenção do valor a ser pago pelo empreendedor.

§10 O pagamento da indenização de que trata o § 8º pode ser realizado por acordo entre as partes ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da alienação do imóvel a terceiro.

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

§12 o adquirente tem o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto neste artigo.

§13 Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (dias) a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, sem que haja qualquer direito à retenção de valores pelo empreendedor.

§14 Caso o valor a ser restituído pelo empreendedor, mencionado no caput, seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidirão os abatimentos previstos neste artigo não poderá ser parcelado e deverá ser apurado através do cálculo do percentual pago em relação ao preço de venda estabelecido no contrato, aplicado ao valor de mercado do imóvel na data da devolução.

§15 Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 76.

Art. 79. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão **só poderá** ser cancelado:

- I – por decisão judicial;
- II – **por requerimento das partes contratantes;**
- III – **nos casos de rescisão do contrato.**

(alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

Art. 80. **A escritura de venda e compra será lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação do contrato preliminar, ressalvado o disposto no artigo 68, §6º.**

(alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa). A supressão da expressão “instrumento particular” foi realizada para evitar dúvidas interpretativas.*

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

(alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).*

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

(alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).*

Art. 81. Lavrada a escritura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o notário, mediante depósito prévio dos emolumentos registraes pelo interessado contratante, **a encaminhará para registro.**

Parágrafo único. Será considerada infração disciplinar, punível na conformidade do disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, o desrespeito ao disposto no caput deste artigo.

(alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).*

Art. 82. **O lançamento de impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma será efetuado em relação à pessoa do adquirente, desde que requerido pelo próprio interessado ou pelo empreendedor.**

Parágrafo único. O requerimento de que trata o caput deste artigo apenas será deferido pelo órgão público competente se for instruído com a certidão atualizada do imóvel expedida pelo Registro de Imóveis

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

Art. 83. **Poderá ser dispensada a escritura pública nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis celebrados por pessoas jurídicas de direito público.**

Parágrafo Único – Os contratos aperfeiçoados na forma do previsto no caput deste artigo serão lavrados nas repartições interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato, aplicando-se a estes, no que couber, o disposto no art. 61 da Lei nº 8666, de 21 de junho de 1993, inclusive no que diz respeito à necessidade de publicação resumida do seu respectivo instrumento.

() alteração feita pelo relator tendo em vista a necessidade de harmonização sistemática com outras formas de contratação do Poder Público e tendo em vista o princípio da segurança jurídica.*

Art. 84. **Não se aplicam as restrições do artigo 108 do Código Civil à hipótese prevista no artigo 83 desta lei.**

alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).

CAPÍTULO VII

DA INTERVENÇÃO

Art. 85. **Sempre que o empreendedor estiver executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora o notificará para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.**

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

§ 2º **Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos à comissão de representantes do parcelamento.**

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).*

Art. 86. Sempre que tomar ciência, de ofício ou por provocação de terceiro, da existência de parcelamento irregular, a autoridade licenciadora tomará as providências cabíveis, na conformidade do estabelecido no art. 85 desta lei.

§ 1º. Incorrerão em improbidade administrativa os agentes públicos que descumprirem o disposto no caput deste artigo, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

§ 2º. Qualquer pessoa poderá comunicar à autoridade licenciadora a existência de parcelamento irregular para os fins do estabelecido neste artigo.

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

Art. 87. Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o caput do art. 85 sem a necessária regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora determinará a intervenção no empreendimento.

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

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

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa).*

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

Art. 88. Determinada e averbada a intervenção na forma do artigo anterior, os adquirentes serão notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes, e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º. A notificação de que trata o caput deste artigo será realizada pelo Registro de Imóveis.

§2º. O Registro de Imóveis receberá as quantias encaminhadas pelo adquirente e as depositará em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, I, do Código de Processo Civil

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

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

Art. 89. Ao interventor serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do parcelamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 2º do art. 88 independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

Parágrafo único. As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas, ou ainda com a execução das garantias, deverão ser depositadas na conta de poupança mencionada no § 2º do art. 88.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

Art. 90. Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

Art. 91. O interventor prestará contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões de moralidade e probidade que orientam a atuação dos agentes públicos.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

Art.92. A autoridade licenciadora determinará o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico.

§ 1º. Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora requererá imediatamente o cancelamento da averbação realizada na conformidade do disposto no § 1º e no § 2º do art. 87 desta lei.

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

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

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

§ 3º. O deferimento do requerimento referido no inciso I, do parágrafo antecedente, pela autoridade judicial, dependerá sempre de prévia manifestação da autoridade licenciadora.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

Art. 93. A regularização do parcelamento mediante intervenção não obsta a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

Art. 94. Aplicam-se também aos parcelamentos executados sem registro as normas relativas a intervenção previstas nesta lei.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE ÁREAS URBANAS.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 95. A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia e do direito a cidades sustentáveis.

§ 1º Aos parcelamentos em processo de implantação em desacordo com o projeto aprovado ou com outras irregularidades aplicam-se as regras de intervenção do Capítulo VII do Título II.

§ 2º As disposições deste Título aplicam-se aos assentamentos informais situados em áreas particulares ou **em** áreas públicas da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, **bem como sobre** os assentamentos situados em áreas pertencentes aos entes da administração pública indireta.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

Art. 96. Além das diretrizes gerais de política urbana **estabelecidas na** Lei nº 10.257, **de 10 de julho** de 2001, e dos princípios previstos no art. 2º **desta lei**, a regularização fundiária sustentável **deverá** pautar-se pelas seguintes diretrizes:

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

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

III – observância das determinações do plano diretor;

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

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

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

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

VIII – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

IX – preferência de titulação para a mulher.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

Art. 97. **O Poder Público municipal, no plano diretor ou em outra lei municipal apropriada, definirá as condições e os procedimentos para a concepção, formulação e implementação da política municipal de regularização fundiária sustentável, e disciplinará:**

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

II – **os requisitos e os procedimentos simplificados para a aprovação do plano e do licenciamento de regularização fundiária;**

III – os parâmetros para **garantia do** livre acesso aos bens de uso comum do povo;

IV – os mecanismos de controle social a serem adotados;

V – as formas de compensação a serem eventualmente exigidas.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO

Art. 98. Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável é facultada aos seus beneficiários, individual ou coletivamente, e **ainda**:

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

II – ao setor privado, **na conformidade do estabelecido pela** legislação urbanística municipal;

III – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

Art. 99. **A regularização fundiária sustentável exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável pela sua iniciativa de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa). A situação da regularização que envolva apenas a situação dominial foi para o parágrafo primeiro.

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

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

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

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

IV – as condições **para garantia da segurança da população** em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas;

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

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

§ 1º **A regularização fundiária sustentável que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará o plano mencionado no caput deste artigo.**

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

§ 2º **A regularização fundiária sustentável poderá ser implementada em etapas, sendo que, nesse caso, o plano referido no caput deste artigo poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.**

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

§ 3º **O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e, quando for o caso, ao cronograma de obras e serviços a serem realizados, será definido pela legislação municipal apropriada, na conformidade do estabelecido no artigo 97 desta lei, assegurada sempre a indicação e o detalhamento das informações necessárias para o devido registro imobiliário.**

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

§ 4º Nos Municípios com gestão plena, a ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida, nos termos da legislação ambiental, **poderá** ser regularizada quadra a quadra.

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

§ 5º **Para os efeitos do disposto no parágrafo anterior, considera-se situação irreversível aquela em que o prazo e a natureza da ocupação, bem como as edificações, o sistema viário, a infraestrutura urbana e os equipamentos comunitários existentes, indiquem grave dano social, reconhecido pelo Poder Público Municipal, no caso de eventual reversão da situação possessória já consolidada pelo tempo.**

() alteração de mérito e redacional proposta pelo relator (técnica legislativa), com o objetivo de se proceder a uma adequação sistemática do dispositivo.*

§ 6º Na regularização fundiária de interesse específico, a regularização quadra a quadra prevista no § 4º deverá incluir as formas de compensação referidas no inciso III do caput **deste artigo**

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

Art. 100. **A implantação da regularização fundiária dependerá da análise, da aprovação do seu plano, e da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental integrada pela autoridade licenciadora, observado o disposto no inciso II, do art. 97, desta lei.**

Parágrafo único. **Não se exigirá licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.**

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa). A supressão do parágrafo segundo se deu pelo entendimento de que seria desnecessário.*

Art. 101. A regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente **poderá** ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação de plano de regularização fundiária.

() alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)*

Parágrafo único. **Nas regularizações fundiárias de interesse social, o fato de não ter sido concluída a regularização jurídica da situação dominial não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público**

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção 1

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 102. **Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Poder Público deverão integrar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) definidas no plano diretor ou em outra lei municipal**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa). **O parágrafo primeiro foi suprimido por proposta do MMA e do MC**

§1º **A regularização fundiária em área inserida em Unidade de Conservação da Natureza ou em sua zona de amortecimento deverá observar as restrições decorrentes da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

§ 2º **Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos assentamentos informais em que já tenha se consumado a aquisição do domínio pela ocorrência de prescrição aquisitiva ou a aquisição de direitos reais de uso legalmente constituídos sobre o imóvel**

(*) alteração redacional proposta pelo relator (técnica legislativa)

Art. 103. O plano de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nesta lei e na legislação municipal de que trata o art. 97, definirá parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, e estabelecerá ainda:

I – o tamanho dos lotes ou das unidades autônomas;

II – o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos;

§ 1º. Será admitida a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Proteção Permanente (APP), desde que respeitadas as seguintes condições:

I – nas margens de cursos d'água, e no entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais de até 50 metros de largura, deverá ser respeitada uma faixa mínima de 15 (quinze) metros;

II - nas margens de cursos d'água, e no entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais que possuam mais de 50 metros de largura, deverá ser respeitada uma faixa mínima de 50 (cinquenta) metros;

III- em topos de morros e de montanhas, deverão ser respeitadas as áreas de recarga de aquíferos;

IV – em restingas, deverá ser respeitada uma faixa de 150 (cento e cinquenta) metros a partir da linha de preamar máxima

§ 2º Excepcionalmente, por decisão motivada, o órgão ambiental poderá reduzir as restrições dispostas no inciso I, do § 1º deste artigo, e estabelecer critérios específicos e melhorias ambientais próprias para o plano de regularização fundiária de interesse social, respeitadas as normas e as diretrizes definidas pelo conselho ambiental competente.

§ 3º É vedada a regularização de ocupações específicas que, no plano de regularização fundiária de interesse social, sejam identificadas como situadas em áreas sujeitas a inundações, a corrida de lama, a movimentos de massa rochosa e a outras situações de risco.

§4º Quando inseridas em áreas urbanas consolidadas, as iniciativas objeto do plano de regularização fundiária de que trata este artigo, desde que impliquem em melhoria dos padrões de qualidade ambiental, serão consideradas empreendimentos de interesse social para fins da obtenção de autorização para a intervenção ou para a supressão de vegetação em áreas de proteção permanente (APP) ou de proteção de mananciais.

§5º A regularização dos assentamentos informais implantados após 30 de novembro de 2005 deverá respeitar as Áreas de Preservação Permanente (APP) estabelecidas pela Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e seus regulamentos, bem como todos os outros requisitos ambientais previstos em legislação federal, estadual, distrital ou municipal.

(*) Alterações propostas pelo MMA e MC, a partir da discussão com entidades ambientalistas e alterações de redação propostas pelo relator (técnica legislativa)

Art. 104. Na regularização fundiária de interesse social cabe ao Poder Público, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação:

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

§ 1º Os encargos previstos no *caput* podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

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

§ 2º Regularizado o assentamento, aplica-se, em relação à responsabilidade pela manutenção, o disposto no Capítulo II do Título II.

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

Art. 105. Na regularização fundiária de interesse social, a área de uso comum do povo ocupada por assentamentos informais há mais de 5 (cinco) anos pode ser desafetada pelo uso, mediante certificação do Poder Público municipal.

Art. 106. No âmbito de regularização fundiária de interesse social:

I – aplica-se a concessão especial para fins de moradia aos terrenos de marinha, sem prejuízo das demais hipóteses de utilização do instrumento;

II – a União e os Estados, suas autarquias e fundações, podem delegar aos Municípios, por convênio, atribuição para outorga de concessão de uso especial para fins de moradia ou de concessão de direito real de uso em áreas de sua titularidade.

Seção 2

Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 19. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o art. 7º e os requisitos previstos no Capítulo I do Título II, ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual estabelecido no art. 11 e da área definida no inciso I do art. 10.

Parágrafo único. Aplica-se às regularizações de que trata o *caput* o disposto no art. **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**

Art. 20. A autoridade licenciadora deve definir na licença integrada da regularização fundiária de interesse específico as responsabilidades relativas à implantação:

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

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

§ 1º A critério da autoridade licenciadora, os encargos previstos no *caput* podem ser compartilhados com os beneficiários, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

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

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Sendo o responsável pela irregularidade identificável, o Poder Público deve exigir dele as importâncias despendidas para regularizar o parcelamento, podendo, para tanto, promover as medidas necessárias.

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

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 21. O Poder Público responsável pela regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e no cadastro dos ocupantes, pode lavrar auto de demarcação urbanística.

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

I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e proprietário, quando houver;

II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do Registro de Imóveis, quando identificada transcrição ou matrícula do imóvel objeto de regularização fundiária;

III – cadastro dos ocupantes, do qual conste a natureza, qualidade e tempo da posse exercida, acrescida das dos antecessores, se for o caso;

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

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

Art. 22. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis, o Oficial deve proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

Art. 23. Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis deve proceder à notificação pessoal do proprietário da área e a editalícia dos confrontantes, ocupantes e eventuais interessados para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 1º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, deve ser procedida a notificação editalícia do proprietário.

§ 2º Os editais devem ser publicados, no período de 60 (sessenta) dias, 1 (uma) vez pela imprensa oficial e 2 (duas) vezes em um dos jornais de maior circulação local, constando o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação, bem como um desenho simplificado e a descrição da área demarcada.

§ 3º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística deve ser registrada na matrícula da área a ser regularizada, indicando a origem nas matrículas ou transcrições anteriores, quando houver.

§ 4º Não havendo matrícula da qual a área seja objeto, esta deve ser aberta com base na planta e no memorial que instruem o auto de demarcação urbanística.

§ 5º Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis deve dar ciência dela ao Poder Público, que tem o prazo de 15 (quinze) dias para se manifestar.

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

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

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

Art. 24. A partir do registro do auto de demarcação urbanística, o Poder Público deve elaborar plano de regularização fundiária, nos termos do art. **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**, a ser licenciado na forma do art. **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**, e submetê-lo a registro, na forma do Capítulo V deste Título.

Art. 25. A legitimação de posse expedida pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária de interesse social, desde que registrada, constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia, podendo ser dada em garantia real e ser objeto de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*.

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

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

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

Art. 26. Pelo registro do título de legitimação de posse, o seu detentor constitui prova antecipada para ação de usucapião.

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

CAPÍTULO V DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 27. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo disposto neste Capítulo, aplicando-se, de maneira suplementar, as disposições constantes do Capítulo V do Título II desta Lei e da Lei nº 6.015, de 1973.

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

Art. 28. O registro da regularização fundiária de interesse social deve importar:

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

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

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

Art. 29. O responsável pela regularização fundiária deve requerer seu registro, apresentando os documentos elencados nos incisos I e IV do art. **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**, bem como os seguintes:

I – os desenhos e documentos exigidos por lei municipal, na forma do § 2º do art. **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**;

II – licença integrada da regularização fundiária, observado o disposto no § 1º do art. **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**;

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

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

V – regimento interno da comissão de representantes;

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

VII – no caso das pessoas físicas ou jurídicas relacionadas nos incisos I a III do art. **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**, certidão atualizada dos atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

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

Art. 30. As matrículas das áreas destinadas a uso público devem ser abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver, restrições.

Art. 31. Os registros da regularização fundiária, do auto de demarcação urbanística e da legitimação de posse, bem como a lavratura de escritura pública e o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas, ficando o pagamento dos emolumentos a cargo do responsável pela regularização fundiária.

§ 1º Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro direito real constituído ou da legitimação de posse e os de lavratura de escritura pública referidos no *caput* devem ser reduzidos em, no mínimo, 20% (vinte por cento) e podem ser repassados ao beneficiário da regularização fundiária, observada sua capacidade econômica.

§ 2º Buscando equacionar a gratuidade do valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no *caput* ou negociar a sua forma de pagamento, o responsável pela regularização fundiária pode

celebrar convênio ou termo de parceria com as pessoas físicas ou jurídicas de participação obrigatória ou facultativa no processo de regularização fundiária.

§ 3º Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o § 1º independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

Art. 32. A averbação das construções residenciais em assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse social independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 1º Para a averbação das construções preexistentes, basta estarem mencionadas no plano de regularização fundiária ou no título de outorga de direito.

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

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS E CIVIS

Art. 33. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem licença da autoridade competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou de outras normas urbanísticas ou ambientais federais, estaduais ou municipais:

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

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem:

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

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

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

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

II – se efetivados:

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

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

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

Art. 34. Registrar parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

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

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

Art. 35. Expedir:

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

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

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

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

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

Art. 36. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença integrada:

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

Art. 37. Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto, anúncio ou comunicação verbal ao público ou a interessado, informação total ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor sobre o parcelamento do solo:

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

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

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

Art. 38. As penas previstas neste Capítulo devem ser aumentadas de um a dois terços, quando o parcelamento se der nos locais previstos no art. 7º.

Art. 39. Sem prejuízo do disposto no art. 38, as penas previstas neste Capítulo devem ser aumentadas:

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

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

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

Art. 40. O imóvel perdido na forma dos arts. 33, *caput* e §§ 1º e 2º, passa ao domínio do Município, que deve proceder à sua regularização fundiária, observadas as normas cabíveis desta Lei.

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

I – implantação de equipamentos comunitários;

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

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

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

Art. 41. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

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

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

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

Art. 42. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, não extinguem, nem afetam, a punibilidade penal, administrativa e civil.

Art. 43. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorre sem prejuízo de outras cabíveis, bem como da obrigação de reparar e indenizar, independentemente de existência de culpa, os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio histórico, paisagístico, turístico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico, e a terceiros.

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

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

I – a dimensão da área afetada;

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

III – o número de pessoas lesadas.

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

CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 44. O uso e a ocupação de imóvel situado fora do perímetro urbano com finalidade diversa da exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista ou mineral, mesmo que não implique em parcelamento do solo, requer licença urbanística expedida pelo Poder Público municipal, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigidas.

Art. 45. Aplicam-se ao Distrito Federal todas as competências, atribuições e prerrogativas previstas por esta Lei para os Municípios.

Art. 46. Aplicam-se ao parcelamento compulsório previsto no inciso I do § 4º do art. 182 da Constituição Federal todas as normas previstas nesta Lei.

Art. 47. Os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 48. Os condomínios civis cujos moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de dois terços dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observado o disposto nesta Lei.

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

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

Art. 49. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial para fins de moradia, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 942, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro 1973.

Art. 50. A glebas regularmente parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que não possuam registro podem ter sua situação jurídica regularizada, mediante registro do parcelamento, desde que:

I – a área possua a infra-estrutura básica prevista nesta Lei;

II – todos os lotes originais do parcelamento tenham sido vendidos.

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

Art. 51. A União, o Estado, o Distrito Federal e o Município podem desapropriar, por interesse social, áreas urbanas para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 52. Nas desapropriações, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objetos de parcelamento não licenciado ou não registrado.

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

Art. 53. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou promover a demolição da construção desconforme, sem prejuízo das prerrogativas dos legitimados para a propositura da ação civil pública.

Art. 54. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

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

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

Art. 55. As frações ideais obtidas por meio da concessão de uso especial para fins de moradia, da concessão de direito real de uso e da usucapião coletivas podem ser objeto de garantia real.

Art. 56. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei é sempre o da comarca da situação do imóvel, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 57. Após o prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses da entrada em vigor desta Lei, a aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com controle de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.

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

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

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

§ 4º Observadas as disposições desta Lei relativas aos loteamentos, com exceção da restrição ao fechamento do perímetro, durante o período de 54 (cinquenta e quatro) meses a contar da entrada em vigor desta Lei, admite-se a aprovação pelo Poder Público municipal de novos parcelamentos para fins urbanos na forma de loteamento em área fechada e com controle de acesso, desde que lei estadual ou municipal existente autorize a implantação deste tipo de empreendimento.

§ 5º Nos casos previstos nos §§ 1º a 4º:

I – a outorga de permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público deve ser renovada no mínimo a cada 5 (cinco) anos;

II – o acesso ao perímetro fechado por não moradores pode ser controlado, mas não impedido.

§ 6º No prazo de até 54 (cinquenta e quatro) meses, os Municípios devem adaptar suas legislações, de forma a assegurar o cumprimento do disposto no *caput*.

alterações: Art. 146. A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes

I – inciso V do art. 4º:

“Art. 4º.....

V –

t) a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) a legitimação de posse. (NR)”

II – inciso III do art. 12:

“Art. 12

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

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

b) o Município ou ente público a ele vinculado com atuação na área de desenvolvimento

urbano. (NR)”

III – art. 35:

“Art. 35.

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

alterações: Art. 1. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes

I – art. 167:

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

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

II – dos contratos preliminares tendo por objeto direito registrado;

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

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

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

VI – das convenções de condomínio;

VII – [dos contratos de penhor rural, industrial ou comercial e das cédulas de crédito, quando a lei o exigir;](#)

~~*das cédulas de crédito e dos contratos de penhor rural, industrial ou comercial;*~~

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

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

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

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

XII – do acréscimo pela transferência do potencial construtivo, da outorga onerosa do direito de construir;

XIII-, da regularização fundiária e da notificação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

XIV- da reserva legal;

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

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

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

III – a preferência na aquisição;

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

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

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

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

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

§ 6º *A notícia do ajuizamento de ações reais, ou pessoais reipersecutórias, ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, após a citação, quando levada ao Registro de Imóveis, será objeto de averbação, podendo os interessados requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução.*

§ 7º. A inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias será objeto de averbação, mediante requerimento da autoridade competente, quando verificada em procedimento administrativo próprio a inoccorrência da hipótese prevista no parágrafo único do art. 185 do Código Tributário Nacional;

§ 8º *Nos negócios jurídicos feitos com a condição resolutiva ou suspensiva, deverá ser objeto de averbação posterior o implemento ou não da condição.*

§ 9º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a incorporação, a instituição de condomínio ou o parcelamento do solo.

§ 10º Para o registro do contrato de locação ou sublocação, bastará a assinatura de qualquer um dos proprietários ou usufrutuários como locador, ou um dos locatários na sublocação.

§ 11º O direito do devedor fiduciante, caracterizado pela posse direta e pelo aproveitamento econômico do imóvel, é um direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária.

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

§ 13. Será objeto de averbação a reaqusição do direito quando da resolução do contrato, bem como nos casos de condição resolutiva, retrovenda, reversão da doação, quitação do débito na alienação fiduciária e demais hipóteses previstas em lei.

§ 14. Os registros das medidas acautelatórias previstas no inciso X, bem como as averbações de indisponibilidade e aquelas previstas nos parágrafos 6º e 7º, perdem a eficácia após 60 24 (sessentavinte e quatro) meses a contar de sua inscrição, ressalvada a prorrogação por igual prazo determinada pela autoridade competente; decorrido o prazo sem prorrogação, será averbado o cancelamento da inscrição a requerimento do interessado ou de ofício;

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

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

§ 17. São considerados atos sem conteúdo econômico exclusivamente os de indisponibilidade, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de vias ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, casamento, alteração de nome por alteração de estado civil, transporte de ônus ou direitos, da rescisão de contratos de venda e compra de imóveis no âmbito do parcelamento do solo para fins urbanos, **o ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias, condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, a inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias. (NR)**

II – art. 168:

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

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

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

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

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

§ 4º Enquanto não registrado o título de transmissão da propriedade ou os direitos a ela relativos, o alienante continua obrigado ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como das despesas condominiais e de outras obrigações propter rem, sendo obrigatória a sua citação nas ações de cobrança.

~~§ 5º Preenchidos os requisitos essenciais de validade do ato ou negócio jurídico previstos na legislação, o título respectivo deverá ser registrado; remanescendo necessidade de complementação de requisitos formais acessórios, tal circunstância será objeto de averbação;~~

~~§ 6º Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo 5º o titular do direito dele somente dele poderá dispor depois de preenchidas as formalidades faltantes;~~

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

§ 68º Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 e 131 da Lei nº 11.101, de 09.02.2005, não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 79º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os parágrafos 6º e 7º do art. 167, para os fins previstos nos artigos 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

§ 8º10 A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que tenham como objeto direitos registrados, torna absoluta a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil

§ 11-9º Os imóveis alienados em empreendimentos imobiliários decorrentes de incorporação ou parcelamento do solo, registrados após a apresentação da documentação exigida em lei, não poderão ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia da alienação, ficando sub-rogados os seus efeitos ao preço ou ao eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou parcelador.

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

IV – art. 215:

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração depende de autorização do juízo da falência. (NR)”

V – art. 216:

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

VI – art. 222:

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

VII – art. 225:

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

§ 1º O disposto no caput aplica-se aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

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

VIII – art. 226:

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

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

IX – art. 228:

“Art. 228.

.....

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

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

X – art. 229:

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

XI – art. 239:

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

§ 1º Os registros e averbações serão feitos em cumprimento de mandado ou determinação administrativa, ou à vista dos próprios autos, ou de certidão do escrivão do feito, de que constem, além da identificação do imóvel e seu número de matrícula ou transcrição, os nomes do juiz ou da autoridade competente, do depositário, das partes, a natureza do processo e o valor do crédito, quando for o caso.

§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou falta de coincidência da titularidade do direito real com as partes do processo, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias;

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

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo registrador e, quando for o caso, após a intimação pelo juízo do titular do direito real que não figurava como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.

§ 5º Quando da realização da praça ou leilão, além dos editais e intimação dos titulares de direitos reais e dos demais credores com penhoras registradas na matrícula do imóvel, será encaminhada pelo juízo comunicação do fato, por via postal, aos ocupantes do imóvel.

§ 6º Não poderá ser registrada a arrematação ou a adjudicação sem a comprovação da intimação da praça ou do leilão de todos aqueles que figurem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 7º A indisponibilidade ou constrição anterior não impede a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da praça ou do leilão.

~~§ 8º Os títulos judiciais poderão, a critério do registrador, ser substituídos por cópias extraídas dos autos. O registro de títulos judiciais também poderá ser feito à vista dos próprios autos, extraindo o registrador as cópias das peças que se fizerem necessárias.~~

§ 9º Para o registro da arrematação ou da adjudicação, serão averbados os cancelamentos das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores.” (NR)

Art. 148 A Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 17:

“Art. 17.

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

II – art. 82:

“Art. 82.

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

III – art. 690:

“Art. 690.

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

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

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

IV – art. 942:

“Art. 942.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 1589. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 13-A:

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

II – art. 15:

“Art. 15.

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

III – art. 29:

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

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

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

Art. 1590. O art. 10 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º, 2º e 3º, renumerando-se os dispositivos subseqüentes:

“Art. 10.

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

§ 2º Não se aplica o disposto no § 1º a empreendimento que potencialmente afete espécies da fauna ou da flora inseridas na lista das espécies ameaçadas de extinção publicada pelo órgão federal ou estadual competente do SISNAMA.

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

.....”

Art. 151. O art. 2º da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 2º

§ 1º Em área urbana consolidada, as faixas mínimas de APP a serem observadas ao longo dos corpos d’água devem ser fixadas por legislação municipal, respeitado o mínimo de 15 (quinze) metros nos cursos d’água de até 2 (dois) metros de largura e, nos demais casos, as faixas de proteção previstas no caput.

§ 2º Entende-se por área urbana consolidada a zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, que possua densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada. (NR)”

Art. 152. Os arts. 4º e 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º

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

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

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

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

§ 1º

§ 2º

§ 3º

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

alteração: Art. 153. O art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte

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

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

..... (NR)”

Art. 154. 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. 155. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regulam-se pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

Art. 156. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 51, durante o prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor desta Lei, devem ser apresentados, pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:

I - certidões negativas:

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

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

II - certidões:

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

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

§ 1º A existência de protestos ou de ações pessoais não impede o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes.

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

Art. 157. Esta Lei entra em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 158. Revogam-se:

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

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

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