

Subsídio para debate

**Lei Federal de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos e Regularização Fundiária de Áreas Urbanas Consolidadas**

**Título I - Disposições Gerais**

**Título II - Do Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos**

Capítulo I - Disposições Específicas

Capítulo II – Das Modalidades do Parcelamento

Seção I – Do Parcelamento em Áreas Urbanas

Seção II – Do Parcelamento Para Fins Urbanos de Áreas Rurais

Capítulo III – Dos Requisitos Para o Parcelamento

Capítulo IV - Das Responsabilidades do Empreendedor e do Poder Público

Capítulo V - Do Projeto de Parcelamento

Seção I – Da Definição de Diretrizes

Seção II - Do Conteúdo do Projeto

Seção III - Da Análise e Aprovação do Projeto

Capítulo VI - Da Entrega das Obras

Capítulo VII - Do Registro do Parcelamento

Capítulo VIII - Dos Contratos

Capítulo IX – Da Intervenção

**Título III - Da Regularização Fundiária de Áreas Urbanas Consolidadas**

Capítulo I - Disposições Preliminares

Capítulo II - Da Regularização Fundiária de Loteamentos Irregulares e Clandestinos

Capítulo III - Da Regularização Fundiária de Ocupações Consolidadas

Capítulo IV - Da Regularização Fundiária em Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Proteção de Mananciais

Capítulo V - Da Regularização Fundiária em Áreas Integradas do Domínio da União

Seção I - Da regularização fundiária e disciplinamento dos usos conformes nas áreas de Uso Comum do Povo integrantes do domínio da União

Subseção I - Logradouros públicos em áreas urbanas

Subseção II – Das Áreas de Praia

Seção I - Da Regularização Fundiária em Áreas Dominiais da União

Subseção I - Da Concessão de Direito Real de Uso e Subaforamento

Subseção II - Da Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia

Capítulo VI - Do Registro da Regularização Fundiária

Seção I - Disposições Preliminares

Seção II - Do Projeto de Regularização e do Registro

Seção III – Da Titulação dos Lotes Regularizados

## **Título IV - Disposições Penais, Complementares e Finais**

Capítulo I - Disposições Penais

Capítulo II - Disposições Complementares e Finais

Da Regularização Fundiária de Conjuntos Habitacionais e outros

Da Regularização Fundiária de Condomínios Urbanísticos

**Anexos – Contribuições do IRIB (ainda não discutidas no MCidades)**

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**

**Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2.000 (E ao apenso PL 5.894/01)**

**Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária de áreas urbanas consolidadas e da outras providências – Lei de Responsabilidade Territorial**

### **TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.1º. O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária de áreas urbanas consolidadas regem-se por esta Lei, sem prejuízo das disposições aplicáveis estabelecidas por leis federais, estaduais ou municipais.

Parágrafo 1º- As exigências desta Lei não dispensam o cumprimento das normas de licenciamento e outras previstas pela legislação ambiental e pelo conjunto da legislação urbanística municipal.

Parágrafo 2º O licenciamento constitui atribuição do município definido como autoridade licenciadora nos termos desta lei.

Parágrafo 3º Os municípios que possuem legislação urbanística própria, órgão de aprovação e fiscalização urbanística e ambiental e Conselho de Desenvolvimento Urbano ou Conselho da

Cidade poderão tratar o parcelamento com parâmetros diferentes daqueles estabelecidos por esta lei desde que assim for explicitado.

Parágrafo 4º – Nos casos em que a legislação estadual ou federal exigir licenciamento ambiental, este se dará de forma integrada ao processo de licenciamento municipal, inclusive, no que se refere aos prazos para aprovação do licenciamento.

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

I – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo realizado nos termos da lei;

II – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento realizado nos termos da lei;

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

IV – desmembramento: a divisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, que não implique abertura de novas vias pública e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

V – condomínio urbanístico: a divisão de gleba ou lote, em unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, de forma horizontal, que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI- Condomínio urbanístico integrado à edificação: o condomínio urbanístico no qual a construção de grande parte das edificações nos lotes é feita concomitantemente à implantação das obras relativas ao parcelamento do solo, sendo o termo de vistoria e recebimento de obras previsto no Art. ??? expedido simultaneamente para as obras de implantação do condomínio urbanístico e para as obras de edificação.

VII- Loteamento integrado à edificação: o loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita concomitantemente à implantação das obras relativas ao parcelamento do solo, sendo o termo de vistoria e recebimento de obras previsto no Art. ??? expedido simultaneamente para as obras de implantação do loteamento e para as obras de edificação, em todos os lotes resultantes do parcelamento do solo.

VIII - quota de terreno por unidade habitacional: o resultado da divisão entre a área total de um condomínio urbanístico ou condomínio urbanístico integrado à edificação e o número de unidades habitacionais a serem construídas.

IX – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público;

X – áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: as áreas de propriedade particular e uso coletivo integrante de condomínios urbanísticos e condomínios urbanísticos integrados à edificação;

XI – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança esporte, lazer e similares;

XII – equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, manejo das águas pluviais, rede telefônica, rede de fibra ótica e gás canalizado;

XIII – autoridade licenciadora: o órgão específico da Prefeitura Municipal, ou, quando for o caso, o Governo do Distrito Federal, responsável pelo licenciamento do parcelamento com representação dos diversos setores da administração municipal e da comunidade local;

XIII – empreendedor: o proprietário privado ou público da gleba ou lote responsável pela implantação do parcelamento.

XIV – Área Urbana Consolidada – é aquela que está prevista no Plano Diretor ou legislação municipal, inserida em área urbana e que atenda às diretrizes do Estatuto da Cidade e à MP2.220/01 e aos seguintes critérios: possuir infra-estrutura urbana básica; malha viária, rede de energia instalada e apresentar densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

XV – Regularização Fundiária – é uma política pública traduzida em um conjunto de ações que conciliem e articulem a regularização jurídica, urbanística, ambiental e social nos termos estabelecidos pela Constituição Federal, Estatuto da Cidade e MP 2.220/01. Os demais casos de regularização tratam de ação discricionária do Poder Público que deve estabelecer critérios e condições.

XVI – Ocupações Consolidadas – são assentamentos humanos originalmente empreendidos sem qualquer projeto urbanístico em áreas de terceiros, públicas e privadas, precários, mas em que a consolidação no tempo gerou direitos, conforme a Constituição Federal, Estatuto da Cidade e MP 2.220/01.

XVII – Quadro resumo de áreas – é o quadro detalhado dos lotes, áreas públicas, equipamentos comunitários, com todas as confrontações e áreas totais. No caso de condomínios constam também as frações ideais, unidades autônomas e áreas de uso comum.

XVIII – Unidades autônomas: a unidade imobiliária resultante do condomínio urbanístico ou do condomínio urbanístico integrado à edificação realizado nos termos desta Lei.

XIX – Infra-estrutura básica: aquela necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, a solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação, quando couber, da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente.

XX – Gestão plena – Condições do município que possui: legislação urbanística própria aprovada, Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente ou similar, órgão de aprovação e fiscalização urbana e ambiental próprio ou município participa de consórcio com esta finalidade.

XXI – Coeficiente de aproveitamento – corresponde a um índice definido para uma determinada área da cidade, que multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, determinando, juntamente com os demais parâmetros urbanísticos o potencial construtivo do terreno.

XXII - Licenciamento integrado – Quando o município possuir um órgão unificado para o licenciamento urbanístico e ambiental.

XXIII – Baixa renda – População com renda de zero a cinco salários mínimos.

XXIV – Sistema viário – compreende a rede de infra-estrutura de vias existentes e projetadas, correspondentes às modalidades de transporte considerado e as suas instalações quer sejam municipais, estaduais e federais, e que se constitui na planta oficial do município.

XXV – Vazios urbanos – áreas urbanas não ocupada ou considerada subutilizadas pelo Plano Diretor, de acordo com os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - Equipara-se ao empreendedor:

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

II – o Poder Público, quando proprietário da gleba ou lote ou nos casos de imissão prévia na posse para fins de implantação de parcelamento para fins residenciais ou de regularização fundiária;

III- a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário da gleba ou lote ou pelo Poder Público para executar o parcelamento do solo ou a regularização fundiária em forma de parceria através de contrato firmado entre as partes, o qual deverá ser averbado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.

## **TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

Art. 3º O licenciamento de projetos de parcelamento do solo deverá atender aos seguintes princípios e diretrizes gerais:

I – Esta lei define, juntamente com as disposições constitucionais e do Estatuto da Cidade, as condições básicas de responsabilidade territorial a serem obedecidas pelo poder público,

promotores imobiliários e pela sociedade e poderão ser ampliadas pelo conjunto da legislação urbanística municipal.

II - Função socioambiental da propriedade privada e pública  
Ordem urbanística  
Urbanismo como função pública  
Direito Público prevalece para interpretação sobre o Direito Privado

III - Equilíbrio de áreas públicas e privadas  
Recuperação pelo poder público das mais-valias urbanísticas

IV – Integração com sistema viário  
Acesso universal ao espaço público  
mobilidade  
Desenho viário e desenho urbano

V - Preservação de recursos naturais  
Qualidade ambiental

VI - Busca de soluções jurídicas e urbanísticas coletivas para problemas coletivos  
Gestão democrática, critérios transparentes  
Participação popular

VII - Predominância do interesse local  
Necessidade de articulação das leis municipais de parcelamento com as demais leis urbanísticas municipais – Plano Diretor, lei de uso e ocupação do solo, lei de perímetros, legislação ambiental e cultural.  
Necessidade de inserção das discussões sobre parcelamento do solo e políticas urbanas e habitacionais.

## **CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO**

Art. Todas as modalidades de parcelamento do solo em áreas urbanas, bem como de parcelamento do solo para fins áreas rurais para fins urbanos previstas na forma desta lei, devem ser submetidas previamente ao licenciamento pelo município.

Art.... A autoridade licenciadora municipal é responsável pelo licenciamento de todas as atividades de parcelamento do solo para fins urbanos e das atividades de uso e ocupação do solo potencialmente causador de impacto nas áreas rurais e poderá indeferir a solicitação de parcelamento se:

- I - o projeto não for integrado com a infra-estrutura e o sistema viário existente ou projetado;
- II - a área a ser parcelada não for de urbanização prioritária, tal como definida no Plano Diretor Municipal;
- III - o projeto gerar número excessivo de lotes, incompatível com a capacidade da administração local de arcar com as responsabilidades relativas à implantação e manutenção das obras e serviços de caráter público associados ao empreendimento e com as necessidades habitacionais do município.

IV - o uso e ocupação do solo na área rural para fins urbanos gerar impactos para os quais não exista previsão das devidas medidas mitigadoras ou compensatórias.

Parágrafo único – O Poder Público poderá indeferir o parcelamento com base nos incisos anteriores e plena justificativa.

Art.... Lei Municipal disporá sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança e sobre o Parcelamento Compulsório, instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

## **SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO EM ÁREAS URBANAS**

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito através das seguintes modalidades: loteamento, desmembramento, condomínio urbanístico, condomínio urbanístico integrado à edificação e loteamento integrado à edificação.

Parágrafo único: Mais de uma modalidade de parcelamento do solo poderá ser utilizada na mesma gleba ou lote, se as áreas destinadas a uso público de cada modalidade de parcelamento do solo atenderem aos parâmetros mínimos previstos nesta lei, ou se o total de áreas destinadas a uso público na gleba ou lote for igual ou superior à soma das áreas públicas correspondentes a cada modalidade de parcelamento do solo.

Art. 4º - retirado

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

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

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

III – onde as condições geológicas comprovadamente dificultam a edificação;

IV – onde a poluição ambiental, comprovadamente, impeça condições sanitárias adequadas;

V – que integrem Unidades de Conservação de proteção integral, definidas por legislação específica;

VI – onde houver restrição em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico;

VII – onde estudos técnicos comprovarem que é técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários para o empreendedor público

Parágrafo 1º Nas áreas de cada gleba ou lote que apresentam declividade superior a 30% (trinta por cento) somente será admitido o parcelamento do solo através das modalidades de:

loteamento integrado à edificação ou condomínio urbanístico integrado à edificação, com soluções de acessibilidade para pessoas com dificuldades de locomoção, não se admitindo outras modalidades de parcelamento.

Parágrafo 2º As áreas de cada gleba ou lote que apresentam declividade superior a 30% (trinta por cento), onde não foram implementadas as modalidades de parcelamento do solo previstas no § 1º do Art. 4º, devem ser destinadas à preservação permanente da vegetação, seja de propriedade pública ou privada.

Artigo.... O Plano Diretor Municipal ou Lei Municipal poderá definir regras especiais relativas ao parcelamento do solo de áreas urbanas em empreendimentos destinados à implantação industrial ou ao uso institucionais, atendidas as limitações previstas na legislação federal e estadual aplicável.

## **SECAO II - DO PARCELAMENTO DE AREAS RURAIS PARA FINS URBANOS**

ESTÁ SENDO DESENVOLVIDO.

### **CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO**

Artigo 7º Sem prejuízo das exigências gerais da legislação federal, estadual ou municipal e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento, os parcelamentos do solo devem atender à ordem urbanística expressa no conjunto de leis municipais, especialmente quando existente, no Plano Diretor Municipal e seus instrumentos urbanísticos de gestão do solo, bem como aos seguintes requisitos:

I – Deve ser coerente com a ordem urbanística municipal tal como expressa no conjunto das leis municipais – Plano Diretor e seus instrumentos urbanísticos de gestão do solo, lei ambiental e cultural.

II - o sistema viário deve articular-se com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, com os sistemas de acessibilidade às pessoas com deficiência de locomoção e integrado ao transporte coletivo, garantindo o acesso público às praias, lagoas, cursos d'água e demais áreas de interesse ambiental e cultural.

III- deve ser implantada a infra-estrutura básica necessária para garantir a saúde da população e a prevenção dos riscos ambientais, incluindo-se necessariamente o abastecimento público ou coletivo de água potável, solução para captação e disposição dos esgotos, o sistema para manejo das águas pluviais e a recuperação da vegetação degradada nas áreas de preservação permanente, quando couber.

IV - A infra-estrutura do empreendimento de parcelamento do solo poderá ser implantada progressivamente pelo empreendedor registrando-se a progressividade no cronograma de obras, desde que a parcela do empreendimento a ser objeto de compra e venda conte com as obras de infra-estrutura prevista no caput deste Artigo. Os municípios com gestão plena poderão estabelecer formas de progressividade de implantação de infra-estrutura.

V- Na falta de outra previsão no Plano Diretor Municipal ou em Lei Municipal, os condomínios urbanísticos nas suas duas modalidades, com e sem edificação, ou a aglomeração contígua desses condomínios urbanísticos, não devem ter dimensão superior a 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), devendo estar distanciados em no mínimo X<sub>m</sub>, considerando-se contíguos os condomínios que não são separados por uma via pública.

VI - Os condomínios urbanísticos e condomínios urbanísticos integrados à edificação devem ser projetados e implantados levando-se em conta a necessidade de interação das edificações com o sistema viário público, evitando-se a implantação de trechos murados, com extensão linear até 150m (cento e cinquenta metros) e buscando-se a redução dos impactos na qualidade dos espaços públicos associados à execução desses muros, nos casos em que estiver prevista sua execução.

VII – O Plano Diretor ou Lei Municipal poderá delimitar as áreas situadas dentro do perímetro urbano do município, onde serão admitidos condomínios urbanísticos e condomínios urbanísticos integrados à edificação de dimensão superior a 15.000 m<sup>2</sup>, desde que esses empreendimentos ou sua aglomeração contígua não ultrapassem 75.000 m<sup>2</sup>. A legislação municipal deve explicitar as exigências específicas e medidas compensatórias relativas a esses casos, incluindo necessariamente a regulamentação das extensões máximas de quadra e de trechos murados, com extensão linear até 150m (cento e cinquenta metros), o distanciamento mínimo entre condomínios, e os critérios técnicos para a construção de muros e cercas, visando reduzir os impactos na circulação pública e a deterioração da qualidade dos espaços públicos. Em Zona Costeira deve ser respeitado o critério estabelecido no parágrafo único do Art. 11.

VIII - As áreas destinadas ao uso público em todos os parcelamentos devem assegurar acessibilidade aos portadores de necessidades especiais, nos termos da legislação aplicável, sendo que, anteriormente à comercialização dos lotes ou unidades habitacionais deve ser executado, pelo empreendedor, o calçamento do passeio de forma a garantir uma faixa livre de obstáculos, com largura mínima de 120 centímetros, que possibilite a circulação de cadeira de rodas.

IX - A comercialização dos imóveis, pelo empreendedor, só poderá ser realizada após a demarcação de unidades autônomas, lotes e quadras do projeto de parcelamento do solo.

X- Devem ser previstas e implantadas, pelo empreendedor, obras e medidas de drenagem provisória e de proteção superficial durante a fase de implantação das obras de terraplenagem, de forma a reduzir os impactos e os processos erosivos.

XI – Ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias deverá ser implantada uma via pública ou coletiva, salvo maiores exigências de legislação específica.

Artigo 8º A legislação municipal poderá definir critérios e parâmetros diferenciados, considerando as diretrizes do Plano Diretores Municipal e demais planos locais, para diferentes zonas em que se divida a área urbana do Município e para cada modalidade de parcelamento do solo.

Art. Os critérios e parâmetros municipais poderão considerar:

I - Articulação do parcelamento do solo com as diretrizes do Plano Diretor Municipal ou dos planos locais dele decorrentes;

II – as áreas mínimas dos lotes e das quotas de terreno por unidade habitacional;

III – os percentuais mínimos de áreas destinadas a uso público, em cada parcelamento, respeitadas as disposições dos §§ 6º e 7º deste artigo;

IV – as densidades populacionais mínimas e máximas;

V – os coeficientes mínimos e máximos de aproveitamento do solo, quando houver, no caso de aplicação da outorga onerosa do direito de construir prevista no Plano Diretor Municipal;

VI – a possibilidade, ou não, de implantação de condomínios urbanísticos e de condomínios urbanísticos integrados à edificação.

VII - as dimensões máximas das quadras resultantes do parcelamento ou o espaçamento máximo entre as vias públicas de circulação e as vias de transporte coletivo.

Parágrafo 1º No caso dos municípios com gestão plena a legislação municipal poderá estabelecer livremente os parâmetros mínimos relativos às áreas dos lotes e quotas de terreno por unidade habitacional em áreas urbanas consolidadas, já parceladas e objeto de reparcelamento. Porém, inexistindo a regulamentação municipal, os lotes resultantes de loteamentos e desmembramentos devem ter área mínima de 120 m<sup>2</sup>; os lotes resultantes de loteamentos integrados à edificação, devem ter área mínima de 100 m<sup>2</sup>; a quota mínima de terreno por unidade habitacional é de 150 m<sup>2</sup> nos condomínios urbanísticos e de 120 m<sup>2</sup> nos condomínios urbanísticos integrados à edificação.

Parágrafo 2º Também nos casos de inexistência de regulamentação municipal específica, as dimensões mínimas relativas aos lotes resultantes de loteamentos e desmembramentos entram em vigor a partir da publicação da presente Lei e as dimensões mínimas dos lotes resultantes de loteamentos integrados à edificação e as quotas mínimas de terrenos resultantes de condomínios urbanísticos e condomínios urbanísticos integrados à edificação entram em vigor 180 dias a contar da data da publicação da presente Lei.

Parágrafo 3º - As áreas destinadas ao uso público devem estar situadas em locais de livre acesso público, ficando proibida sua implantação no interior dos condomínios.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo de doação de áreas destinadas ao uso público deve ser diferenciado, considerando as demandas adicionais de áreas públicas e a densidade mínima e máxima para cada área ou zona definida no Plano Diretor ou de lei municipal.

Parágrafo 5º - Na ausência da regulamentação municipal específica, o percentual mínimo de compensação de áreas destinadas ao uso público, com relação à área total da gleba ou ao lote objeto da modalidade de parcelamento, é de:

Loteamento	35%
Desmembramento	15%

Condomínio urbanístico	15%
Condomínio urbanístico integrado à edificação	15%
Loteamento integrado à edificação	35%

Parágrafo 6º – O percentual mínimo de áreas destinadas ao uso público, sem incluir o sistema viário público, é de 15%, sendo que a legislação municipal, somente, poderá diminuir este percentual em casos de reparcelamento de áreas consolidadas que já tivessem sido objeto de parcelamento com compensação de áreas públicas, anteriormente.

Parágrafo 7º- Ficam dispensados das exigências relativas à compensação de áreas destinadas a uso público previstos nesta Lei os parcelamentos do solo realizados em lotes já existentes com área total inferior a 800m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) por meio de desmembramento, condomínio urbanístico e condomínio urbanístico integrado à edificação.

Parágrafo \*- O desmembramento de área superior a 800m<sup>2</sup> poderá ocorrer desde que não resulte em mais de duas parcelas.

Parágrafo 8º - Lei municipal poderá prever procedimentos simplificados para o licenciamento dos projetos de parcelamento do solo de pequeno porte previstos no caput deste artigo.

Parágrafo 9º - A autoridade licenciadora pode exigir, complementarmente ao disposto no inciso III, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo -10 Lei Municipal poderá estabelecer para quaisquer das modalidades de parcelamento com áreas superiores a 15.000 m<sup>2</sup>, com lotes superiores a 800 m<sup>2</sup> e densidades inferiores a 50 hab/ha com compensação de 10% da gleba, na própria ou em outra localidade, que será incorporada ao patrimônio público municipal, para programa habitacional municipal de interesse social de população com renda de até 5 salários mínimos.

Art. O licenciamento de dutos e linhas de transmissão de energia elétrica deverá observar critérios e parâmetros que garantam a segurança das populações e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido na legislação específica.

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

I – a lei de parcelamento do solo, leis ambientais, urbanísticas e de proteção ao patrimônio cultural e o Plano Diretor Municipal, quando existirem, dando ampla publicidade, informatizando e geo-referenciando sempre que possível.

II – os requisitos urbanísticos previstos pelo art. 8º e outros aplicáveis às diferentes zonas em que se divida a área urbana e nas áreas rurais onde poderão ocorrer parcelamentos para fins urbanos no Município;

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

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

V – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único. As exigências deste artigo com relação à disponibilidade de informações atualizadas aplicam-se também ao Estado e à União quanto aos requisitos urbanísticos e à legislação em vigor.

Artigo 10º - As áreas de preservação permanente da vegetação, em cada parcelamento devem ter sua destinação averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo 1º- As vias públicas ou coletivas deverão demarcar o limite das faixas de áreas de preservação permanente da vegetação previstas no Código Florestal, sendo admitida a implantação nos casos de transposição ou cruzamento da água corrente ou dormente, que forem necessários para a implantação do projeto de parcelamento do solo.

Parágrafo 2º- As áreas de preservação permanente da vegetação, quer sejam de propriedade pública ou privada, podem ser deduzidas, a critério do órgão licenciador, da área total da gleba ou lote para efeito de cálculo da doação das áreas destinadas ao uso público, prevista no § 5º do Art. 8º desta Lei.

Parágrafo 3º- As áreas de preservação permanente da vegetação, quando de propriedade privada, a critério do órgão licenciador, podem ser computadas na área total do lote para aplicação do coeficiente de aproveitamento do lote e definição da área máxima a construir.

Parágrafo 4º- Deverão ser previstas faixas de preservação permanente da vegetação de pelo menos 15m (quinze metros) de largura de cada lado das águas correntes e dormentes, nas quais deverá ser preservada ou recuperada a vegetação. O órgão licenciador poderá determinar uma faixa de maior dimensão com base em instrumentos de planejamento e gestão ambiental. Quando a área estiver degradada lei municipal poderá prever o uso coletivo desta para utilização com atividades de lazer e esporte.

Parágrafo 5º O Plano Diretor Municipal deve regulamentar os critérios e as condições para que possa ser aplicada a transferência do direito de construir das áreas de preservação permanente da vegetação nos casos em que não for possível exercer esse direito no próprio lote ou gleba.

Artigo 11º O parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Costeira deve compatibilizar-se com as disposições do Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, bem como dos Planos Estaduais e Municipais de Gerenciamento Costeiro, sem prejuízo da observância dos requisitos estabelecidos neste capítulo.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira deve ser feito de forma a garantir que o espaçamento entre vias públicas de acesso às praias não ultrapasse a distância de 150 metros, ressalvadas as áreas de interesse de segurança nacional e as Unidades de Conservação da natureza de acesso restrito, de acordo com a legislação específica.

## **CAPÍTULO IV- DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO**

Artigo 12º Legislação municipal deverá explicitar e detalhar as exigências e responsabilidades pela implantação e manutenção das obras de infra-estrutura e equipamentos associados à execução de cada modalidade de parcelamento do solo, garantido o atendimento às exigências mínimas previstas no Art. 7º.

Parágrafo 1º Não existindo regulamentação municipal com relação às responsabilidades pelas obras de infra-estrutura, fica estabelecido que:

a responsabilidade pela implantação das obras de infra-estrutura é do empreendedor e;  
a responsabilidade pela manutenção das obras de infra-estrutura é do Poder Público ou das concessionárias dos serviços públicos, a partir da data de expedição do Termo de Verificação e Recebimento das Obras.

§ 2º Todos os serviços de manutenção na área privada dos condomínios urbanísticos e condomínios urbanísticos integrados à edificação ficam a cargo dos condôminos ou de forma onerosa pelo Poder Público.

Art.... É facultado aos municípios incorporarem à regulação urbanística municipal, sem prejuízo das exigências mínimas previstas no Art. 7º, a parceria público-privado, visando incrementar a oferta regular de lotes ou edificações para as populações nas faixas de renda de interesse social.

Parágrafo 1º Nos projetos de parcelamento do solo implementado através da parceria público-privado, os compromissos de cada parte ficarão estabelecidos em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, averbado em Cartório de Registro de Imóveis, que se constituirá em ato administrativo decorrente da concertação entre as partes.

Parágrafo 2º Nos casos de loteamento, lei municipal poderá estabelecer exigências quanto à manutenção de infra-estrutura por parte do empreendedor até que uma parcela das edificações tenha sido efetivamente construída nos lotes, mantendo a responsabilidade do empreendedor até venda de 50% dos lotes.

Parágrafo 3º (Fazer referência à urbanização progressiva).

## **CAPÍTULO V - DO PROJETO DE PARCELAMENTO**

### **Seção I - Da Definição de Diretrizes**

Artigo 13. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o empreendedor privado deve solicitar à autoridade licenciadora que defina as diretrizes para:

I – o uso e ocupação do solo;

II – o traçado do sistema viário do parcelamento, quando for o caso, no contexto do desenho urbano proposto pelo Plano Diretor Municipal ou dos planos locais decorrentes dele, da zona

ou da área onde o parcelamento estiver inserido, além da via pública ou coletiva ao longo das faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

III – a reserva de áreas destinadas a uso público;

IV - critérios de localização de equipamentos urbanos e comunitários;

V – a reserva de faixas *non aedificandi* destinadas a equipamentos urbanos, quando for o caso, e ao longo das águas correntes e dormentes;

VI - critérios de dimensionamento de equipamentos urbanos e comunitários e de áreas destinadas ao uso público;

VII - a indicação da localização das áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e natural e demais áreas com restrição ao uso e ocupação, tal como definido pela legislação federal, estadual ou municipal.

VIII - A autoridade licenciadora pode definir, complementarmente, diretrizes relacionadas à implantação de equipamentos urbanos.

§ 1º . No caso de condomínio urbanístico ou condomínio urbanístico integrado à edificação a autoridade licenciadora pode exigir a divisão de empreendimento em dois ou mais empreendimentos, em virtude da necessidade de implantação de vias públicas para a garantia de continuidade do sistema viário preexistente ou para garantir o acesso a bem histórico, ambiental ou cultural, de interesse público ou áreas de uso comum do povo.

§ 2º A etapa de fixação de diretrizes pela autoridade licenciadora não se aplica ao parcelamento do solo realizado através de desmembramento, condomínio urbanístico e condomínio urbanístico integrado à edificação em lote existente com área inferior a 800 m<sup>2</sup> e para áreas maiores desde que não resulte em mais de duas parcelas.

Artigo 14º Para a solicitação de diretrizes prevista no art. 13º, o empreendedor deve apresentar à autoridade licenciadora requerimento específico e planta do imóvel apresentando, a critério do órgão licenciador, pelo menos:

I - prova de propriedade da área, de posse ou de direito inequívoco para parcelar;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente;

III - certidão negativa de tributos municipais relativas à gleba ou lote;

IV– no caso do Art. 3º do Capítulo I, o compromisso de compra e venda, o contrato relativo ao direito de superfície ou a decisão judicial relativa à imissão prévia na posse.

§1º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas anuladas tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto às aprovações conseqüentes.

V - As plantas devem ser, preferencialmente, geo-referenciadas contendo pelo menos:

- a) as divisas da gleba ou lote;
- b) as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento junto à carta de declividades, indicando as áreas com declividade superior a 30% e as áreas com declividade superior a 50%, adotando-se desníveis de no máximo 5 metros para o cálculo das declividades;
- c) a localização dos cursos d'água, nascentes, lagos, lagoas e represas, de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes na gleba ou lote, das áreas de preservação permanente;
- d) a indicação das vias lindeiras ao perímetro da gleba ou lote;
- e) o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina, o tamanho médio dos lotes previstos e uma estimativa prévia do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

VI - a proposta prévia quanto às obras de infra-estrutura a serem implementadas pelo empreendedor.

Artigo 15 . Na etapa de fixação de diretrizes, a partir da análise do Plano Diretor, quando existente, da situação jurídica e dos dados relativos à disponibilidade de lotes e edificações vagos no município, da necessidade habitacional na região do empreendimento e a partir da análise das possibilidades financeiras da administração local de implantar e manter os equipamentos públicos e as obras de infra-estruturas associados ao empreendimento, a autoridade licenciadora poderá indeferir, com plena justificativa, o pedido de parcelamento do solo em área urbana ou fora de área de urbanização prioritária.

Art.16. Quando forem fornecidas as diretrizes, a autoridade licenciadora deve indicar na planta apresentada junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, os seguintes elementos a serem observados no empreendimento:

I – o traçado básico do sistema viário principal e indicação das vias onde se prevê a circulação de veículos de transporte coletivo, nos casos de loteamento e as vias públicas e coletivas ao longo das faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

II – a localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários, nos casos em que os mesmos forem exigidos;

III - as áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e natural, com suas respectivas limitações de parcelamento, uso e ocupação;

IV – as áreas de preservação permanente;

V – as faixas *non aedificandi* destinadas a equipamentos urbanos, eventualmente;

VI – os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;

VII – a exigência prevista no § 2º do art. 13º, se couber.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo fixado pela autoridade licenciadora, por decreto municipal, limitado a um máximo de três anos.

§ 2º - O prazo para formulação de diretrizes será de 03(três) meses.

Art. O projeto do parcelamento deve ser elaborado considerando:

I – implantação das vias de circulação ajustadas à conformação do terreno, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando-se proteção adequada às áreas vulneráveis;

II – previsão da execução das obras necessárias em seqüência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento, observado o regime pluviométrico local;

III – valorização do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

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

Artigo 17. A autoridade licenciadora dará ampla publicidade aos pedidos de diretrizes para o parcelamento do solo, bem como as diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara Municipal e para os Conselhos Municipais que tratam das questões habitacionais, ambientais e de desenvolvimento urbano.

## **Seção II - Do Conteúdo do Projeto de Parcelamento**

Art. O projeto de parcelamento do solo inclui um Plano de Ação com desenhos, memorial descritivo e cronograma físico das obras e serviços, e deve estar preferencialmente georeferenciado e necessariamente conter a indicação das coordenadas dos lotes, áreas públicas, áreas de preservação permanente e demais áreas onde incidem limitações de uso e ocupação do solo, a serem registradas nas matrículas dos imóveis.

§ 1º Os desenhos devem conter, pelo menos:

**I – no caso de loteamento:**

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

b) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) a indicação das áreas destinadas ao uso público;

d) faixas *non-aedificandi*;

e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

- f) os perfis longitudinais e transversais do sistema viário e dos espaços livres de uso público;
- g) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados em cada mudança de direção e vias projetadas;
- h) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- i) a indicação da vegetação existente a ser preservada, das áreas a serem arborizadas e das áreas em que será removida e reposta a vegetação em função das obras de terraplenagem e da arborização prevista no sistema viário.

**II – no caso de condomínio urbanístico:**

- a) o sistema viário interno, com a respectiva hierarquia de vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, numeração e endereçamento, e das áreas de uso comum dos condôminos;
- c) as informações requeridas nas alíneas "e" a "h" do inciso I;
- d) a indicação das áreas destinadas ao uso público, fora do condomínio urbanístico.

**III - nos casos de loteamento integrado à edificação e de condomínio urbanístico integrado à edificação:**

- a) as informações requeridas nos incisos I e II, respectivamente;
- b) o posicionamento das edificações nos lotes e nas unidades autônomas;
- c) os documentos relativos ao licenciamento da edificação, de acordo com as exigências da autoridade licenciadora;
- d) a indicação das áreas destinadas a uso público, fora do condomínio urbanístico integrado à edificação.

**IV- nos casos de desmembramento:**

- a) a indicação das vias lindeiras à gleba ou lote e dos parcelamentos contíguos;
- b) a indicação dos usos previstos e sua localização;
- c) a indicação da divisão de lotes pretendida, áreas de uso comum, o posicionamento das edificações nas unidades autônomas e nos casos de condomínio integrado à edificação;
- d) a indicação das áreas livres de uso público e dos equipamentos comunitários previstos, quando couber.

Parágrafo único - Ficam dispensados da exigência prevista na alínea d) do inciso IV, deste artigo os parcelamentos do solo realizados através de desmembramento, condomínio urbanístico e condomínio urbanístico integrado à edificação, em lotes já existentes com área total inferior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados).

§ 2º O memorial descritivo deve conter, pelo menos:

I – a descrição sucinta do parcelamento e a indicação dos usos previstos e sua localização;

II – as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes ou unidades autônomas e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – quadro resumo com a indicação dos lotes, equipamentos comunitários, com todas as confrontações e áreas totais, inclusive aquelas a serem transferidas ao domínio do Município, ou do Distrito Federal quando for o caso, automaticamente, no ato de registro do loteamento. No caso de condomínios urbanísticos e condomínios urbanísticos integrados à edificação devem constar também as frações ideais, unidades autônomas e áreas de uso comum;

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

V – os incisos anteriores do § 2º não se aplicam ao desmembramento de área inferior a 800m<sup>2</sup> e em áreas maiores que resultem na divisão somente de duas parcelas.

§3º O conteúdo do memorial descritivo de condomínio urbanístico e de condomínio urbanístico integrado à edificação aprovado pela autoridade licenciadora deve refletir-se integralmente na convenção de condomínio.

§ 4º O cronograma físico contido no Plano de Ação, deve apresentar pelo menos:

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

II – o período e o prazo de execução de cada obra e serviço e as condições de progressividade da implantação e de manutenção, se for o caso;

III – os incisos anteriores não se aplicam ao desmembramento de área inferior a 800m<sup>2</sup> e em áreas maiores que resultem na divisão somente de duas parcelas.

### **Seção III - Da Análise e Aprovação do Projeto de Parcelamento**

Art.... Orientado pelas diretrizes expedidas pela autoridade licenciadora, o projeto deve ser apresentado à mesma, acompanhado de:

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

II - Caução – análise de patrimônio;

III - Garantia de lotes;

IV - Abertura de conta específica para empreendedor;

V - Patrimônio de afetação;

Detalhar as formas – relacionar tipos de garantia com possibilidades diferentes de flexibilidade.

Art.... Entende-se como aprovado o projeto de parcelamento que possua licença expedida pela autoridade licenciadora após analisado o projeto e verificado o cumprimento de todas as exigências da legislação urbanística e ambiental aplicável.

§ 1º O projeto aprovado deve ser executado no prazo constante do cronograma físico de execução, sob pena de caducidade da licença ou execução da caução ou outra forma de garantia.

§ 2º Todos os procedimentos administrativos relativos à licença prevista neste artigo e aos demais casos em que porventura seja exigida a manifestação do Município ou de seus concessionários devem ser efetivados perante um único órgão licenciador do Poder Público municipal, composto por diversos setores da administração pública municipal e da comunidade local.

Art... Os parcelamentos aprovados poderão ser realizados em etapas, a critério da autoridade licenciadora, à vista do porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

Parágrafo único. A licença expedida pela autoridade licenciadora deve definir o prazo total para a execução das obras do parcelamento, ou de suas etapas, os quais podem ser prorrogados, nas condições previstas em lei municipal.

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

§1º. Transcorrido o prazo sem a manifestação da autoridade licenciadora, o projeto será considerado rejeitado, assegurada a indenização ao empreendedor por eventuais danos derivados da omissão.

§ 2º . Nos Municípios cuja legislação for omissa, o prazo máximo para aprovação será de 6 (seis) meses, a partir da data da entrega do projeto.

§3º. Todas as eventuais exigências oriundas da análise do projeto de parcelamento devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para aprovação.

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

Art.... Deve ser prevista a anuência prévia para os parcelamentos, pelo Estado:

I - quando a área a ser parcelada for maior que 1.000.000 m<sup>2</sup>;

II – em parcelamentos localizados em espaços territoriais especialmente protegidos, em virtude das normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural, histórico, artístico,

paisagístico, arqueológico ou espeleológico, definidas e descritas por legislação estadual ou federal;

III – em aglomerados urbanos ou em regiões metropolitanas, quando os municípios atingidos pelo parcelamento não estiverem consorciados entre si.

§ 1º Todos os procedimentos administrativos relativos à anuência prévia prevista neste artigo e aos demais casos em que porventura seja exigida a manifestação do Estado ou de seus concessionários devem ser efetivados perante um único órgão do Poder Público estadual e dentro dos prazos previstos para o licenciamento .

§ 2º A Lei estadual deve:

I – estabelecer as normas a que se submetem os projetos de parcelamento enquadrados nos casos previstos neste artigo, resguardadas as exigências desta Lei e da legislação municipal;

II – definir o prazo para a manifestação do Estado em relação à anuência prévia.

§ 4º A anuência do Estado fica dispensada enquanto não forem estabelecidas as normas previstas no inciso I do § 2º.

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

Art. Por solicitação do empreendedor, a autoridade licenciadora pode aprovar o parcelamento de apenas parte da gleba, desvinculando a parte não parcelada de todos os efeitos previstos nesta Lei, em razão do que será constituída uma nova gleba destacada de área maior, com matrícula imobiliária própria, a ser aberta pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

## **CAPÍTULO VI - DA ENTREGA DAS OBRAS**

Art. Para entrega do pedido de vistoria das obras executadas deve ser apresentado, pelo empreendedor, o projeto conforme executado em campo com a confirmação ou revisão das coordenadas geo-referenciadas, quando for o caso.

Art. Lei municipal deve definir o prazo para que as obras do parcelamento executadas pelo empreendedor sejam vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora, a partir da data do pedido de vistoria, sendo que na falta de lei municipal, o prazo será máximo de 60 dias.

§ 1º A manifestação da autoridade licenciadora deve dar-se mediante a expedição de um Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

§ 4º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para o recebimento.

§ 5º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as mesmas pelo empreendedor.

Art. Quando o parcelamento for realizado em etapas, as obras e serviços de cada etapa devem ser objeto de vistoria e recebimento individualizado pela autoridade licenciadora.

Art. Desde a data da expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras, os serviços de manutenção:

I – os equipamentos urbanos e comunitários geridos pelo Poder Público, passam a ser de responsabilidade deste;

II – do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes na área interna do condomínio, permanecem sob a responsabilidade do empreendedor até o registro da convenção de condomínio aprovada no cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições de prazos estabelecidos por lei municipal para que as obras do parcelamento sejam executadas, vistoriadas e recebidas pela autoridade licenciadora.

**Capítulo VII – Do Registro do Parcelamento – (proposta do IRIB em anexo)**

**Capítulo VIII – Dos Contratos – (proposta do IRIB em anexo)**

**Capítulo IX - Da Intervenção - (proposta do IRIB em anexo)**

### **TÍTULO III**

## **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Princípios e Diretrizes Gerais)**

Art.... A regularização fundiária constitui-se em passivo sócio-ambiental das cidades brasileiras, sendo política pública a ser desenvolvida pelos entes federativos nas áreas ocupadas por população de baixa renda que necessita de tutela estatal.

Art... O Município, ou o Distrito Federal, quando for o caso, pode regularizar o parcelamento não licenciado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Parágrafo único. As regularizações promovidas por órgãos ou entidades do Estado ou da União submetem-se à aprovação perante a autoridade licenciadora, nos termos do Capítulo .

Art... Lei municipal como instrumento indispensável para dar institucionalidade ao processo de regularização fundiária., obedecidos os

seguintes princípios:

- O que é Regularização Fundiária. Procedimento com a finalidade de dar um revestimento formal à posse resguardando-a juridicamente - dar estabilidade e certeza jurídica às relações de ocupação informal - incorporar a mais valia decorrente da formalização desta estabilidade – inserir o cidadão no contexto da cidade... Situações em que pode ser aplicada. - Definir como atividade pública, pois a regularização pode ser exercida individualmente por cada cidadão - ocupações informais com ou sem direito de permanência; loteamentos irregulares; áreas de habitacionais... áreas de irregularidades; Público alvo: população de baixa renda;
- Princípios da Constituição Federal/1988 , do Estatuto da Cidade (Lei 10.257) e MP 2.220/2001 que respaldam o direito à regularização fundiária – Contrato de Concessão de Direito Real de Uso Dec. Lei 271/67 – Usucapião no CC.
- Tipos de assentamentos urbanos passíveis de regularização fundiária. - (Sustentabilidade urbanística, ambiental e social)
- Regularização fundiária como direito coletivo – (soluções coletivas a problemas coletivos – rebatimento no parcelamento – resguardar interesse coletivo de regularização fundiária na ordem urbanística - decorrente do direito à moradia.)
- Necessidade de se construir processos de regularização fundiária com ampla que articulem as dimensões urbanística e jurídica a demais projetos de integração social, geração de emprego e renda etc.- (Sustentabilidade social, urbanística e ambiental)
- Objetivo de natureza central: articular o processos de regularização fundiária com o Plano Diretor e a legislação urbanística municipal. - Institutos do Estatuto: Direito de preempção, usucapião, CDRU, Concessão Especial- instrumentais do processo de Reg. Fund. / IPTU progressivo - Instrumentos de desestímulo à retenção especulativa.
- O caráter remedial da regularização fundiária e a necessária articulação com políticas habitacionais.
- Incorporar o setor privado para produção de lotes urbanizados (como objetivo permanente). - Indicação de áreas para expansão; infraestrutura à cargo do poder público em loteamentos para baixa-renda; Urbanizador social.
- Leque de alternativas jurídicas de instrumentos para regularização fundiária.
- Necessidade de fiscalização pelo municípios como forma de impedir a continuidade das irregularidades. Instituir controle urbanístico após definição de normatização (direito de vizinhança, usos incômodos em área de baixa-renda corolário da legitimidade estatal)
- Prevenir e reprimir novas formas de ocupação irregular. Atenção ao caráter indutivo da legislação – legitimidade e efetividade são cruciais.
- Lei municipal como instrumento indispensável para dar institucionalidade ao processo de regularização fundiária.
- Os instrumentos jurídicos como direitos de Usucapião e Concessão Especial de Uso para fins de Moradia. A utilização dos mesmos independe da regularidade urbanística. (no entanto, entendendo a regularização como ação do poder público – deve-se buscar a garantia de um nível adequado de habitabilidade – usar a faculdade de garantir o direito à regularização em outro local, sem dispor do direito dos ocupantes. Att. A princípios como máxima permanência e sua compatibilização com nível adequado de habitabilidade.)

- Levantamento, cadastramento e mapeamento dos assentamentos como medidas indispensáveis para iniciar processo de regularização fundiária.
- Sistema de informações articulado entre níveis governamentais.
- Regularização jurídica não vinculada à regularização urbanística completa. - Partido urbanístico, etc.
- Plano de ação aprovado. Aprovação do plano urbanístico (Relocações) e do plano de regularização em assembléia na comunidade.
- Processos de regularização fundiária pressupõem a busca de soluções coletivas – mas podem resultar em regularizações individualizadas por imóvel.
- Instrumentos coletivos.
- Formas de direito real. – Usucapião e Concessão Especial como direitos pré-existentes resguardados por ações declaratórias.
- Aceitos por agências de crédito e financiamento. Constar da Lei? Ou constitui política do M. Cidades.
- Parcerias entre cartórios, prefeituras, Ministério Público e associações de moradores como condição que qualifica processos de regularização fundiária. - diminuir relevância dos cartórios, investir na autonomia da autoridade licenciadora nos processos de registro (instituição do procedimento administrativo de retificação – emenda ao PL. 2109/99).
- Isenção de impostos e taxas municipais e estaduais por tempo.
- Aceitar recibos como formas de quitação.
- Utilizar desmembramento para regularizar.
- Reservas de faixas non-aedificandi (não é incompatível com regularização, pois constitui servidão. A ilegalidade é a edificação nessa área e não a constituição de um direito real.) ao longo de cursos d'água. Nas áreas onde haja plano específico para regularizar, garantir nível de habitabilidade adequado onde não haja possibilidade de relocação para áreas adjacentes e não haja possibilidade de observar este afastamento.
- Garantia e/ou compromissos dos agentes com ações de recuperação ambiental.
- Regularizar com sustentabilidade sócio-ambiental.
- Participação comunitária em processos de regularização como condição indispensável para legitimidade e sustentabilidade social. Aceite coletivo – plano urbanístico (relocações), plano de regularização.
- Caducidade de registro de loteamentos aprovados há mais de 20 anos e nunca implementados nem vendidos. (As áreas definidas como públicas não perdem essa natureza pela caducidade do loteamento)
- Diminuição de usucapião extraordinário de 20 para 10 anos. O extraordinário já foi reduzido no novo CC para 15 anos.

Art... A regularização de um parcelamento deve observar o disposto nos Arts... , com as seguintes ressalvas:

I – não se aplica o disposto no inciso I do Art... , no caso de regularização fundiária em zona habitacional de interesse social;

II - o percentual de áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos

condôminos definido nos termos do inciso II do caput do Art.... , ou o percentual estabelecido no parágrafo único do mesmo artigo, pode ser reduzido, a critério da autoridade licenciadora, independentemente da zona em que esteja situado o parcelamento, de acordo com o plano ou projeto urbanístico aprovado.

Art.... Na Concessão Especial de Uso de imóvel urbano instituída coletivamente, na forma da lei, nos locais relacionados nos incisos I a IV do Art.... e em qualquer outro local cuja ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público deve assegurar o exercício do direito à moradia em outro local.

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

- I – de uso comum do povo;
- II – destinado a projeto de urbanização;
- III – de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV – reservado à construção de represas e obras congêneres;
- V – situado em via de comunicação.

Art. Regularizado o parcelamento, o adquirente do lote ou unidade autônoma, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avançado, pode obter o registro de propriedade do imóvel adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado. (VER COMPATIBILIDADE COM CAPÍTULO SOBRE REGISTRO)

Art. No caso de regularização fundiária promovida pelo Município, ou pelo Distrito Federal, quando for o caso, ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, observa-se ainda o disposto no Art....

## **CAPÍTULO II – REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS**

- 
- Ressarcimento sempre que possível.
  - Sem prejuízo de responsabilização penal do loteador.
  - Possibilidade de que se faça compensação de áreas públicas em outras partes da cidade, se necessário, a juízo do poder público local.
  - A regularização jurídica não constitui impedimento à realização de obras.
- 
- Justa indenização mediante avaliação da gleba como rural e ressarcimento das perdas do Poder Público.
  - Implantação das infraestruturas pelo Poder Público.

- Iluminação domiciliar e pública.
- Aposseamento para fins de regularização.
- O cancelamento de loteamentos irregulares com mais de 20 anos e desgravame das áreas públicas. A área pública continua pública. A área utilizada como servidão de passagem sobre área privada, respeitado o prazo legal, foi usucapida pelo Município através do uso comum dado pela comunidade.
- Desbloqueio e depósito judicial após emissão de auto parcial ou da licitação das obras.
- Resolução extrajudicial de conflitos.
- Facilitar perícia.

Art. Fica facultado ao Poder Público que promover regularização fundiária obter judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos, nos termos do § 3º do Artigo ....., a título de ressarcimento das importâncias despendidas para regularizar o parcelamento.

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

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

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

### **CAPÍTULO III – REGULARIZAÇÃO DE OCUPAÇÕES CONSOLIDADAS**

Art. Lei Municipal...seguintes princípios:

- d) Definição de “Ocupação” (favela, vila) como forma de urbanização específica em que predominam formas espontâneas e continuadas de ocupação do solo.
- di) Requerem tratamento específico no que se refere ao processo de regularização.
- dii) Lei municipal deve estabelecer parâmetros.
- diii) Plano Diretor deve considerar indicando diretrizes de reordenamento.
- div) Áreas públicas devem ser normatizadas.
- dv) Integração do assentamento com o sistema viário como medida a ser obedecida no planejamento.
- dvi) Obrigatoriedade de previsão de áreas destinadas a equipamentos comunitários.
- dvii) Devem obedecer normas urbanísticas próprias.
- dviii) Densidade da ocupação.
- dix) Capacidade das infraestruturas.

- dx) Gestão
- dxii) Controle das construções deve ser exercido pelo poder público.
- dxii) Acessibilidade aos espaços coletivos e equipamentos comunitários como direito.
- dxiii) Remoção controlada com oferta de alternativas. Princípios orientadores: relocação para a própria área, relocação como exceção no plano urbanístico; aceite coletivo do plano ou partido urbanístico.
- dxiv) Responsabilidades do Poder Público.
- dxv) Buscar financiamento em operações urbanas e interligadas, parcerias com setor privado, articulação com residentes.

#### **CAPÍTULO IV – REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS INFORMAIS CONSOLIDADOS EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E EM ÁREAS DE MANANCIASIS.**

Art. XXX - A regularização fundiária de assentamentos humanos consolidados nas Áreas de Preservação Permanente definidas na Lei Federal (Código florestal) e MP 2.220/01 é considerada atividade de **interesse social**, sendo permitida a manutenção da ocupação existente, quando inseridas em áreas urbanas consolidadas, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I – o projeto de regularização fundiária implique a preservação, conservação ou recuperação dos recursos ambientais remanescentes, bem como a melhoria das condições da sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade da população moradora;

II – A área objeto de regularização encontre-se ocupada por população de baixa renda, nos termos dispostos na Lei nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade e Medida Provisória 2.220 de 4 de setembro de 2001;

III – O projeto de regularização fundiária garanta a segurança da população em relação a inundações, erosão e escorregamento de encostas;

IV - As áreas objeto do projeto de regularização estejam gravadas no Plano Diretor Municipal ou na legislação municipal como Áreas ou Zonas Especiais de Interesse Social, tendo regime urbanístico específico para habitação popular.

Parágrafo único - Consideram-se projetos de sustentabilidade urbano-ambiental, aqueles que planejem e identifiquem ações para garantir o direito à terra urbana, à moradia adequada, ao saneamento ambiental, às infraestruturas urbanas, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Art. YYY – A regularização fundiária em áreas de proteção de mananciais será permitida desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - O projeto de regularização fundiária implique:

- a) a preservação, conservação ou recuperação dos recursos ambientais remanescentes na região do entorno;
- b) a melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade da população moradora;
- c) implantação de medidas de controle urbano, envolvendo o poder público e a população moradora, que evitem a ocorrência de novas ocupações irregulares;

- d) a implantação de instrumentos de controle e monitoramento sob supervisão do Ministério Público.

I - O projeto de regularização fundiária implique a preservação, conservação ou recuperação dos recursos ambientais remanescentes na região do entorno, bem como a melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade da população moradora;

II – A área objeto de regularização encontre-se ocupada por população de baixa renda, nos termos dispostos na Lei nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade e Medida Provisória 2.220 de 4 de setembro de 2001;

III – O projeto de regularização fundiária garanta a segurança da população em relação a inundações, erosão e escorregamento de encostas, bem como a coleta e tratamento de esgotos, a coleta e remoção dos resíduos sólidos, a drenagem de áreas pluviais e a implantação de sistemas que favoreçam a infiltração de águas de chuva no subsolo;

a) no caso da necessidade de remoção de moradores deverá ser assegurada a alternativa de moradia em local adequado.

## **CAPÍTULO V – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS INTEGRANTES DO DOMÍNIO DA UNIÃO**

Art. As disposições do presente capítulo dirigem-se à orientação das ações governamentais de interesse social e disciplinamento das relações público-privadas relativas à regularização fundiária sustentável das áreas integrantes do domínio da União, realizada de forma vinculada à regularização urbanística e ambiental por parte dos Municípios e Estados ocupados ou destinadas à população de baixa-renda .

Art. .... As ações de regularização fundiária sustentável sobre áreas integrantes do domínio da União serão desenvolvidas pelos órgãos federais responsáveis pela definição e implementação dos princípios, diretrizes, metas e ações de regularização fundiária sustentável, a serem efetuadas conforme os seguintes princípios:

- I - função sócio-ambiental da propriedade pública;
- II - universalidade do acesso às praias e ilhas sendo vedada a utilização privativa, salvo em casos de segurança nacional;
- III - preservação ambiental dos ecossistemas costeiros, para as presentes e futuras gerações;
- IV - efetivação da garantia fundamental do direito à moradia em bens públicos dominicais;
- V - resguardo do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis da União;
- VI - afetação dos imóveis objeto das ações de regularização fundiária à finalidade pública de garantia do direito à moradia;
- VII - preferência à utilização dos instrumentos de regularização fundiária que preservem a afetação dos imóveis integrantes do patrimônio da União ao interesse público.

Art. .... O descumprimento destes princípios e diretrizes importará em nulidade do ato ou da norma regulamentadora, nos termos constantes do Título IV, que disciplina as Disposições Penais, Complementares e Finais.

## **Seção I - Da regularização fundiária e disciplinamento dos usos conformes nas áreas de Uso Comum do Povo integrantes do domínio da União**

### **Subseção I - Logradouros públicos em áreas urbanas**

**Art. 4º** - As áreas do domínio da União utilizadas como logradouros públicos em áreas urbanas, serão transferidas automaticamente para os Municípios e sua matrícula deverá ser efetuada mediante averbação das vias de circulação, conforme planta e memorial descritivo apresentado pelo município, mediante anuência prévia da União.

§ 1º - A União deverá se manifestar de forma fundamentada no prazo máximo de 90 dias sob pena de aprovação tácita da planta apresentada pelo Município.

§ 2º - As áreas afetadas ao uso comum do povo na forma precedentemente estabelecida, reverterão, automática e independentemente de qualquer procedimento ulterior, ao patrimônio da União, na hipótese do Município dar qualquer outra destinação ao imóvel, exceto a outorga em favor de ocupantes com baixa-renda realizada no âmbito da implementação de programa de regularização fundiária à cargo do mesmo ente federativo.

§ 3º - Nestas doações não se aplicam as disposições contidas no art. 31 da Lei 9.636 de 15/05/1998.

### **Subseção II - Das Áreas de Praia**

Art. .... As praias, nos termos do conceito erigido no § 3º do artigo 10 da Lei 7.661/88, integram o domínio indisponível da União afetada ao uso comum do povo, não se prestando neste correr à consolidação de ocupações a despeito da constituição de direito à obtenção da Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia.

§ 1º. Constituído o direito à obtenção, por ocupantes de área de praia, da Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia, a União procederá com a garantia do direito em outro local, nos termos da disposição inserta no item I do artigo 5º da Medida Provisória n.º 2.220/01, observadas as diretrizes constantes do *Caput* do artigo X e seu parágrafo único (relativo à parte geral de regularização fundiária que disciplina os princípios aplicáveis à regularização urbanística, relocações etc.).

§ 2º. Na relocação de famílias com baixa-renda ocupantes de área de praia que retirem sua subsistência de atividades essencialmente ligadas à praia ou ao mar, como extrativismo, turismo e pesca, deverão ser buscadas pela União alternativas para a preservação das atividades de subsistência destas.

Art. .... À União incumbirá, preferencialmente, em gestão compartilhada com os demais entes federativos, garantir a fruição e a acessibilidade coletivas em relação às praias.

## **Seção I - Da Regularização Fundiária em Áreas Dominiais da União**

### **Subseção I - Da Concessão de Direito Real de Uso e Subaforamento**

Art. .... Na regularização fundiária sustentável de ocupações de interesse social sobre áreas integrantes do patrimônio dominial da União, poderá ser utilizada gratuitamente a Concessão de Direito Real de Uso instituída pelo Decreto-lei 271/67.

Art. .... Na regularização fundiária sustentável de ocupações de interesse social sobre áreas integrantes do patrimônio dominial da União, na qual seja formalizada Cessão de Aforamento de imóvel desta a outra entidade pública, poderá ser realizado o subaforamento gratuito, em favor dos destinatários finais.

Art. ... Constituído em favor dos ocupantes o direito à obtenção da concessão especial de uso para fins de moradia, os instrumentos precedentemente estabelecidos só poderão ser formalizados com estrita observância aos direitos subjetivos outorgados, na mesma qualidade e extensão, pela Medida Provisória 2.220/01.

### **Subseção II - Da Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia**

Art. .... Aplicam-se, na regulamentação da concessão especial de uso para fins de moradia, as disposições constantes da MP 2.220/01 e subsidiariamente, na consolidação das demais linhas do instituto, o disposto no Decreto-lei 271/67 que regulamenta a concessão de direito real de uso.

§ 1º. A motivação para a não consolidação das ocupações em seus locais originais, nos termos da faculdade outorgada ao Poder Público pelos artigos 4º e 5º da MP. 2.220/01, estará sujeita ao controle de veracidade quanto aos motivos alegados, bem como a destinação ulterior do imóvel estará vinculada ao controle de finalidade.

Art. .... Prevalecerá a posse e não a formalidade da inscrição, em favor do ocupante efetivo de imóvel público, na hipótese da ocorrência de conflito entre o direito deste em obter a concessão especial de uso para fins de moradia, outorgado pelo artigo 1º da MP 2.220/2001, e a faculdade de obtenção da mesma concessão estendida aos ocupantes regularmente inscritos, que não sejam efetivos, de imóveis públicos, outorgado pelo artigo 3º do mesmo diploma legal.

Art. ....As disposições precedentes, relativas ao patrimônio imobiliário dominial da União, aplicam-se, no que não conflitem com a legislação específica de cada uma das entidades da administração indireta federal, aos bens imóveis dominiais integrantes do patrimônio imobiliário destas.

## **TÍTULO IV – DISPOSIÇÕES PENAIIS, COMPLEMENTARES e FINAIS**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PENAIIS**

## **CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS**

Da Regularização Fundiária de Conjuntos Habitacionais e outros

Da Regularização Fundiária de Condomínios Urbanísticos

Da garantia ao livre e franco acesso às praias - através da instituição de servidões de passagem sem direito a indenização na hipótese de haver um único imóvel ou vários imóveis pertencentes a um mesmo titular com testada correspondente à totalidade da área de praia adjacente - Entende-se por acesso livre aquele desimpedido de barreiras físicas.

## ANEXOS

**Proposta do IRIB, em anexo, ainda não discutida pelo MCidades**

### CAPÍTULO

#### DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. j. O parcelamento será registrado no livro nº 2, cujo extrato deverá, dentre outros dados, conter:

I - o nome do parcelamento;

II - a indicação das licenças concedidas e suas datas;

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

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

V - as restrições administrativas, convencionais e legais;

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

VII - quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade imobiliária com sua quadra e número e o número de sua matrícula.

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

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

I - quanto aos lotes, o seu número e quadra, o nome do logradouro que faz frente, as medidas perimetrais e área, indicação das coordenadas georreferenciadas de seus vértices definidores e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;

II - quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área, indicação das coordenadas georreferenciadas de seus vértices definidores, a fração ideal na área comum e as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas.

§ 4º As áreas públicas serão objeto de matrículas próprias, que serão abertas no momento da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, sendo elas individualizadas segundo sua natureza, e, quanto às correspondentes aos logradouros, divididas conforme a conveniência do projeto.

§ 5º As matrículas correspondentes às áreas comuns serão abertas em nome do condomínio no momento do registro do parcelamento.

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

§ 7º No caso de equipamentos públicos instalados sobre áreas *non aedificandi* a eles previamente destinadas, a instituição da servidão administrativa a favor da concessionária ou entidade responsável pela operação será feita mediante requerimento com comprovação de sua instalação.

§ 8º As cláusulas padronizadas e a convenção de condomínio serão registradas em inteiro teor no livro nº 3.

§ 9º As restrições convencionais e administrativas prevalecem sobre a legislação urbanística geral, somente podendo ser alteradas por lei própria dirigidas especificamente a elas.

Art. j+1. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição da licença urbanística, sob pena de caducidade da mesma, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade da gleba ou lote;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo oficial de registro de imóveis;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre a gleba ou lote, pelo período de 5 (cinco) anos;

b) de ações reais referentes à gleba ou ao lote, pelo período de 10 (dez) anos;

d) exigidas pela lei para a alienação ou oneração de imóveis;

IV - certidões:

a) de ações pessoais relativas ao empreendedor pelo período de 20 (vinte) anos;

b) dos tabeliães de protestos de títulos, em nome do empreendedor, pelo período de 5 (cinco) anos;

c) de ações penais do empreendedor, ou seus administradores, pelo período de 10 (dez) anos;

V - licença urbanística do parcelamento e do projeto, inclusive memorial descritivo e cronograma físico, acompanhado do competente instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;

VI - cláusulas padronizadas que regerão os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;

VII - autorização do cônjuge ao parcelamento, salvo no caso de regime de separação absoluta de bens;

VIII - convenção de condomínio, no caso de condomínio urbanístico.

§ 1º No caso de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensada a apresentação das certidões de que trata os incisos III e IV, e, tratando-se de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula, a dos incisos I e II.

§ 2º No caso de o empreendedor não ser o proprietário do imóvel, além das certidões pessoais em nome desse último, deverá ser apresentado o contrato que o legitima a requerer o parcelamento, acompanhado da declaração do proprietário dando anuência ao empreendimento e se responsabilizando, no caso de rescisão do contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas por esse quanto à realização do empreendimento e perante os adquirentes dos lotes.

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

§ 4º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o consumidor, o patrimônio, a ordem urbanística e a administração pública, não impede o registro do parcelamento, se o empreendedor comprovar que esses protestos ou ações não podem prejudicar os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas.

§ 5º Nas certidões de ações pessoais estão compreendidas as de natureza fiscal e trabalhista.

§ 6º No condomínio urbanístico, as despesas comuns serão rateadas de acordo com a fração ideal da área comum atribuída a cada uma das unidades autônomas, salvo se a convenção de condomínio estabelecer outra forma.

Art. j+2. O oficial de registro de imóveis terá o prazo de 15 (quinze) dias para examinar o requerimento do parcelamento e fazer, de uma só vez todas as exigências, que deverão ser cumpridas no prazo de validade da prenotação, vencido esse, o requerimento deverá ser novamente prenotado quando de sua reapresentação.

Parágrafo único. Não concordando o empreendedor com as exigências poderá ele requerer ao oficial que suscite dúvida, que será processada na forma da lei.

Art. j+3. Qualificado positivamente, o oficial de registro de imóveis autuará requerimento com os documentos, e, informando o fato à autoridade licenciadora, providenciará a publicação de edital contendo um resumo do pedido de parcelamento e um pequeno croquis da localização do imóvel.

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

§ 2º No prazo de 15 (quinze) dias da última publicação, o terceiro prejudicado poderá impugnar o parcelamento perante o oficial de registro de imóveis, havendo impugnação, o oficial dará ciência dela ao empreendedor, que terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar sua defesa perante o juiz a quem serão encaminhados os autos do parcelamento e a impugnação.

§ 3º Se do teor da impugnação e da defesa o juiz concluir que há controvérsia envolvendo direito sobre a propriedade do imóvel, ônus reais, ou quanto a demarcação de seus limites, determinará que o impugnante, nos próprios autos e no prazo de 5 (cinco) dias, deduza a sua pretensão na forma de petição inicial, prosseguindo o feito como ação de rito ordinário e de natureza dúplice, podendo o empreendedor, em sua contestação, deduzir pretensão contrária.

§ 4º Se a controvérsia versar sobre outra matéria e entender o juiz que há questão a ser resolvida no âmbito jurisdicional, determinará ao impugnante que deduza, no mesmo prazo do parágrafo anterior, sua pretensão em forma de petição inicial e, após juntada aos autos da petição, os encaminhará ao juiz competente, se for o caso, para o prosseguimento da ação.

§ 5º Caso o impugnante não apresente a petição inicial ou não sendo caso de procedimento jurisdicional, o juiz decidirá acolhendo ou rejeitando a impugnação, dessa decisão caberá recurso que será recebido em ambos os efeitos, tornada definitiva a decisão, não poderá mais o impugnante alegar a mesma matéria, nem mesmo em outro procedimento jurisdicional.

§ 6º O Ministério Público será ouvido em todos os casos.

§ 7º Rejeitada a impugnação, os autos serão encaminhados ao oficial para o registro do parcelamento ser feito imediatamente.

§ 8º Registrado o parcelamento, o oficial do registro de imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

§ 9º Com a autuação do requerimento, fica prorrogado o prazo da prenotação até a efetivação do registro, acolhimento da impugnação ou transformação dessa em ação judicial, devendo o fato ser comunicado pelo juiz ao oficial nos dois últimos casos.

Art. j+4. Quando o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro deve ser requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte de sua área.

§ 1º Procedido o registro nessa circunscrição, nas demais, o registro será feito com base na certidão fornecida pelo primeiro registrador.

§ 2º Os emolumentos do registro serão calculados com base na proporção da área do imóvel pertencente a cada uma das circunscrições.

§ 3º Nenhum lote ou unidade autônoma pode situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 4º Enquanto não procedidos os registros em todas as circunscrições, o parcelamento é considerado não registrado para os efeitos desta lei.

§ 5º Os novos imóveis resultantes do parcelamento serão matriculados cada um em sua circunscrição competente.

Art. j+5. O registro do parcelamento transfere a propriedade das áreas públicas ao domínio do Município, ou do Distrito Federal, sendo essa propriedade de caráter resolúvel até a averbação do termo de vistoria e recebimento de obras.

Art. j+6. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado depende da aprovação da autoridade licenciadora e de anuência do Estado nas hipóteses exigíveis.

Parágrafo único. Quando houver lotes alienados, a alteração depende de anuência daqueles atingidos pela alteração, considerando-se como atingidos todos os adquirentes no caso de haver diminuição das

áreas públicas ou comum dos condôminos, mudança de destinação dessas áreas, aumento no número de lotes ou alteração nas restrições.

Art. j+7. O registro do parcelamento só pode ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora e do Estado se exigível essa, bem como de todos os adquirentes;

§ 1º A autoridade licenciadora e o Estado só podem opor-se ao cancelamento se já tiverem realizado qualquer melhoramento na área parcelada ou em áreas limítrofes que dependam de acesso pelo parcelamento.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos II, o oficial de registro de imóveis deve fazer publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, na forma prevista no § 1º do art. j+3, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação.

§ 3º Havendo impugnação, o oficial dará ciência dela ao empreendedor, que terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar sua defesa perante o juiz a quem será a mesma encaminhada.

§ 4º Após a averbação do termo de verificação e recebimento de obras, o cancelamento ou alteração que envolva áreas públicas depende de autorização por lei municipal, ou do Distrito Federal.

Art. j+8. Os autos do parcelamento e os documentos que o instruem podem ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de emolumentos, ainda que a título de busca.

Art. j+9. Considera-se desdobro o desmembramento de gleba ou lote com área não superior a 10 (dez) mil metros quadrados ou, sendo superior, que dele não resultar em mais de 10 (dez) parcelas.

Parágrafo único. O desdobro fica dispensado do registro especial previsto no art. j, devendo ser requerido pelo proprietário e instruído com a devida licença urbanística, dispensada qualquer outra exigência adicional.

Art. j+10. O registro de condomínio urbanístico equivale, para todos os fins, à instituição de condomínio, sendo regido, no que não contrariar a presente lei, pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. j+11. O condomínio urbanístico poderá adquirir outros imóveis para integrar a sua área comum ou ainda as próprias unidades autônomas em dação em pagamento, arrematação, ou adjudicação, para a quitação de débitos condominiais.

Parágrafo único. O condomínio não poderá manter as unidades autônomas em sua propriedade por mais de um ano, decorrido o prazo, qualquer condômino poderá exigir a alienação.

## **CAPÍTULO**

### **DOS CONTRATOS**

Art. J+12. Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no registro de imóveis.

§ 1º Não podem ser objeto de alienação partes destacadas de uma gleba ou lote sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta lei.

§ 2º Para a lavratura de qualquer escritura versando sobre direitos reais, o tabelião de notas deverá arquivar a certidão atualizada da matrícula, no caso de instrumento particular, a certidão deve acompanhar o título e dele fará parte integrante.

Art. j+13. A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

§ 1º O contrato deve ser levado a registro no prazo de 30 (trinta) dias de sua celebração.

§ 2º É do empreendedor a obrigação de promover o registro do contrato, podendo, por expressa disposição contratual, ser ela transferida ao adquirente e, se esse não providenciar o registro no prazo, a obrigação volta a ser do empreendedor, que poderá exigir do adquirente o reembolso das despesas.

§ 3º O empreendedor não poderá exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes de o mesmo estar registrado.

§ 4º O contrato preliminar poderá ser realizado por instrumento particular e cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes pode exigir a celebração do contrato definitivo, podendo ser suprida a vontade nos termos do art. 464 do Código Civil Brasileiro, caso em que será adotado o procedimento sumário previsto no art. 275 do Código de Processo Civil.

§ 5º 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.

§ 6º Na desapropriação, a imissão de posse registrada na matrícula é um direito real, passível de cessão ou promessa de cessão e, quando outorgado pelo expropriante, independerá de testemunhas e reconhecimento de firmas, podendo esse direito real ser dado em garantia como caução nos contratos de financiamentos habitacionais.

§ 7º Estando o contrato preliminar devidamente registrado, a quitação equivale ao contrato definitivo para fins de registro da transmissão da propriedade ou dos direitos.

§ 8º Decorrido o prazo prescricional contado a partir da data prevista para o pagamento da última parcela, presume-se quitado o contrato com a comprovação da inexistência de ação de cobrança ou de rescisão contratual.

§ 9º Ao adquirente de boa-fé e a título oneroso, não poderão ser opostos fatos ou situações que não constem dos assentos do registro de imóveis ou dos documentos arquivados quando do registro do parcelamento.

§ 10. Na desapropriação com imissão de posse registrada, a aquisição da propriedade do imóvel pelo expropriante se dará com a sua afetação, que ocorrerá na averbação do termo de vistoria e recebimento

das obras, averbado esse, as cessões do direito real de posse e as promessas de sua cessão, se converterão, respectivamente, em transmissão da propriedade e em promessas de compra e venda, bem como a caução em hipoteca.

§ 11. Apresentadas as certidões obrigatórias no ato do registro do contrato preliminar, fica dispensada a apresentação das mesmas na transferência posterior do domínio.

Art. j+14. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas serão regidos pelas disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas.

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

I - o nome e qualificação das partes;

II - o número do lote e quadra, com o respectivo número de sua matrícula;

III - preço, prazo e forma de pagamento.

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

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

II - local dos pagamentos;

III - índice de correção monetária, se houver;

IV - a penalidade e os encargos da mora;

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

VI - prazo de entrega do parcelamento;

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

VIII - forma de execução da garantia quanto às obras de infra-estrutura,

IX - solução no caso de divergência quanto às dimensões do lote ou unidade autônomas com aquelas constantes da matrícula;

IX - hipóteses de rescisão e suas conseqüências, no caso de contrato preliminar.

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

§ 4º O contrato deve fazer menção ao número do registro das cláusulas padronizadas e deve estar acompanhada 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 contendo croquis de sua localização dentro da quadra.

§ 5º As alterações introduzidas nas cláusulas padronizadas valerão apenas para os contratos firmados após o seu registro.

§ 6º 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 registrável a requerimento do adquirente, como promessa de compra e venda, se o empreendedor for o proprietário, ou de promessa de cessão de direitos, caso não o for.

Art. j+15. A alienação de imóvel parcelado se caracteriza como uma relação de consumo que, além de se submeter à Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, se sujeitam às seguintes disposições:

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

II - na rescisão do contrato preliminar, pode ser estipulada a restituição parcelada do montante recebido desde que com correção monetária e juros, ficando limitado esse prazo a 6 (seis) meses.

III - rescindido o contrato preliminar pela falta de pagamento das prestações, poderá o contrato estipular indenização em montante previamente fixado, que poderá ser compensada com a quantia a ser restituída, estando essa limitada à comissão do corretor, despesas com publicidade, despesas de cobrança e administração, reembolso dos tributos e contribuições incidentes, emolumentos do registro, indenização pela ocupação do imóvel até a restituição da posse até o limite de 1% (um por cento) de seu valor ao mês e honorários de advogado, quando efetivamente houver intervenção do profissional;

IV - fica vedado o repasse ao adquirente do lote ou unidade autônoma de despesas referentes à implantação da infra-estrutura exigida pela autoridade licenciadora;

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

VII - o condomínio urbanístico não pode ser contratado a preço de custo;

VIII - em qualquer material de divulgação do parcelamento deve constar o número da matrícula do imóvel e o de seu registro;

IX - é vedado ao empreendedor fazer qualquer menção, mesmo que em forma de concepção artística em material publicitário, de obra de infra-estrutura que não esteja incluído no escopo do seu fornecimento;

X - no caso de retomada do lote ou unidade autônoma na alienação fiduciária, o lance mínimo do segundo leilão de que trata o § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será o valor da dívida acrescida da diferença entre importância paga pelo adquirente e as despesas indicadas no inciso III, em não havendo arrematação, essa diferença deve ser restituída ao adquirente;

XI - na retomada, devem ser indenizadas as benfeitorias realizadas pelo adquirente, tanto na rescisão do contrato preliminar como na alienação fiduciária, salvo se as mesmas tiverem sido feitas em desconformidade com o contrato ou a lei.

Art. j+16. Até a averbação do termo de vistoria e recebimento das obras, todo o empreendimento do parcelamento pode ser transmitido como uma universalidade por ato "inter vivos" ou por sucessão "causa mortis", caso em que o adquirente sucede o transmitente em todos os direitos e obrigações, devendo o ato ser objeto de averbação em todas as matrículas originadas do parcelamento.

Art. j+17. A falência ou insolvência do empreendedor ou do proprietário do parcelamento não implica na solução de continuidade do empreendimento, cujo prosseguimento será dado pelo síndico ou por um administrador nomeado pelo juiz.

§ 1º Havendo dificuldade para o prosseguimento, o juiz determinará o leilão antecipado de todo o empreendimento, que consistirá nos lotes ou unidades ainda não alienados, na carteira de recebimentos e na obrigação de realizar as obras e serviços faltantes.

§ 2º Os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas poderão requerer ao juiz que lhes autorize a gerir o empreendimento por meio de 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.

§ 3º A falência ou insolvência em nada altera as obrigações contratuais dos adquirentes, que continuarão com os direitos sobre o imóvel assegurados desde que continuem a cumprir as obrigações pactuadas.

Art. j+18. No caso de a falência ou insolvência ser do adquirente do lote ou unidade autônoma e não sendo vantajosa para a massa a continuidade do contrato, ou não havendo recursos para o pagamento das prestações, o juiz deverá determinar a imediata venda do imóvel.

Art. j+19. A cessão do contrato preliminar somente pode ser feita se o cedente estiver em dia com o pagamento das prestações e demais obrigações, dependendo o registro de comprovação desse fato por meio de declaração do empreendedor ou recibo de todos os pagamentos até então vencidos.

Parágrafo único. A cessão independe da anuência do empreendedor, sendo o seu registro obrigatório.

Art. j+20. O contrato preliminar fica rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor pelo oficial de registro de imóveis.

§ 1º Para os fins deste artigo, o devedor adquirente deve ser intimado a requerimento do credor pelo oficial de registro de imóveis a satisfazer as prestações objeto da intimação e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual e das despesas de intimação e cobrança.

§ 2º A intimação será feita pessoalmente, podendo, por solicitação do oficial de registro de imóveis, ser feita pelo oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A intimação será dirigida ao seu endereço do devedor constante do registro imobiliário, não sendo encontrado o destinatário ou estando em lugar incerto e não sabido, a notificação será feita pelo oficial por edital publicado por duas vezes no jornal local.

§ 4º Purgada a mora, convalesce o contrato.

§ 5º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o credor pode requerer o cancelamento do registro do contrato, na averbação do cancelamento será feita a menção da obrigação de o credor retomante restituir a importância de que trata os incisos II e III do art. j+15.

§ 6º O credor poderá negociar novamente o imóvel retomado, mas o adquirente passa a responder pelo débito de que trata o parágrafo anterior, devendo esse fato constar obrigatoriamente do novo contrato de alienação.

Art. j+21. Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, o devedor poderá depositar as importâncias junto ao oficial de registro de imóveis que notificará o credor para vir recebê-las.

§ 1º Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considera-se efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito, caso em que as partes deverão se valer das vias judiciais.

§ 2º Em não comparecendo o credor para receber, a importância será depositada em conta bancária especial a favor desse, que será remunerada de forma igual a dos depósitos judiciais.

## **CAPÍTULO**

### **DA INTERVENÇÃO**

Art. j+22. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, o mesmo deverá ser intimado para, no prazo fixado pela autoridade licenciadora, regularizar a situação.

Art. j+23. Decorrido o prazo sem regularização e entendendo a autoridade licenciadora que a irregularidade pode vir a causar grave dano urbanístico, mediante decisão fundamentada, poderá decretar a intervenção no empreendimento, sendo o nomeado o interventor no mesmo ato.

Art. j+24. O interventor terá os mesmos poderes de gestão do empreendedor, que passará a receber as importâncias pela alienação dos lotes, levantar os depósitos, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como realizar as garantias oferecidas.

Art. j+25. Durante a intervenção o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, examinar os livros, contas e contratos, devendo esse prestar contas mensalmente de sua gestão.

Art. j+26. A gestão do interventor deverá ser pautada pelas mesmas regras de probidade destinadas aos dirigentes de empresas públicas.

Art. j+27., A intervenção cessará quando o parcelamento estiver regularizado com as obras sendo executadas de acordo com o projeto e nos prazos fixados no cronograma.

## **TÍTULO II**

### **DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES:**

Art. j+28. Considera-se irregular o parcelamento efetuado sem o projeto aprovado pelas autoridades competentes, ou cuja execução esteja em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento do cronograma físico das obras e serviços.

§ 1º Reputa-se também irregular o parcelamento registrado em que o empreendedor não outorgou aos adquirentes títulos de transmissão da propriedade passíveis de registro.

§ 2º Considera-se clandestino o parcelamento irregular efetuado a partir da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro 1979, que não se encontra devidamente registrado no registro de imóveis.

Art. j+29. A regularização fundiária tem por finalidade identificar e titular os possuidores de imóveis em áreas urbanas cujas ocupações estejam consolidadas, bem como prescrever as ações que visem a proporcionar à população a moradia com condições essenciais de habitabilidade, segurança e saneamento.

Art. j+30. A regularização fundiária dos assentamentos e parcelamentos irregulares existentes até a data da vigência desta lei será regulada pelas disposições constantes do presente Título, excluídas quaisquer outras exigências.

Art. j+31. Compete ao Município, ou ao Distrito Federal, a execução da regularização fundiária, somente cabendo a intervenção de autoridade de outras esferas nas hipóteses expressamente previstas.

Parágrafo único. A regularização fundiária não depende da verificação se o parcelamento irregular foi realizado com observância ou não das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo e ambientais.

Art. j+32. Considera-se como de ocupação consolidada a área em que a maioria dos ocupantes está na posse de uma parcela definida de terreno pelo período de tempo previsto na legislação para a aquisição da propriedade ou da concessão de uso especial.

## **CAPÍTULO II**

### **DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO E SEU REGISTRO**

Art. j+33. Constatada a situação de ocupação consolidada numa área, será feito o seu levantamento com a identificação de todas as parcelas ocupadas e seus ocupantes, levantamento esse elaborado com todas as medidas perimetrais, áreas e coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e as construções existentes referidas apenas pela sua área.

Parágrafo único. Não poderá ser negado ao agente público encarregado do levantamento o acesso ao imóvel, podendo ele requisitar força policial e o fato, conforme as circunstâncias, ser caracterizado como crime de desobediência ou de resistência.

Art. j+34. Efetuado o levantamento, será feita a verificação das condições ambientais, dos riscos à segurança e da adequação da infra-estrutura existente, para serem definidas:

- I - as áreas de risco onde serão proibidas as construções;
- II - as áreas previstas para a criação de vias de circulação ou ampliação das existentes;
- III - as áreas previstas para instalação futura de equipamentos de infra-estrutura;

IV - as áreas de preservação para a mitigação dos danos ou compensações ambientais.

Parágrafo único. Em razão do maior ou menor grau de irregularidade, poderão ser dispensados um ou mais itens acima previstos.

Art. j+35. O projeto de regularização consistirá de planta com a indicação de todos os lotes ocupados passíveis de regularização e das áreas descritas no artigo anterior, bem como de um memorial descritivo.

§ 1º Os lotes passíveis de regularização serão identificadas por seu número e quadra e serão descritos no memorial com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e seus confrontantes, sendo a mesma descrição feita para as demais áreas.

§ 2º O projeto especificará as obras e serviços que deverão ser realizados, bem como o prazo recomendado para a sua execução.

§ 3º A aprovação do projeto caberá exclusivamente ao Município, ou Distrito Federal, somente cabendo a aprovação do órgão ambiental do Estado no caso de o Município não possuir órgão ambiental próprio ou equipe técnica qualificada.

§ 4º A aprovação de projeto de regularização sobre área que já foi objeto de parcelamento anterior registrado mas não executado ou executado em desconformidade, implica no cancelamento do seu registro independentemente de qualquer formalidade.

§ 5º A aprovação da regularização independe da execução de obras ou serviços previstos nas áreas definidas em decorrência do art. j+34.

Art. j+36. Os proprietários, os moradores ou suas associações, as associações com finalidades próprias, qualquer órgão público, entidade da administração descentralizada, ou os oficiais de registro de imóveis poderão colaborar com o Município, ou o Distrito Federal, na elaboração do projeto de regularização ou apresentá-lo para aprovação com os requisitos previstos nos arts. j+33 a j+36s.

Parágrafo único. O projeto, nesse caso, deve ser elaborado por profissional habilitado e com a devida anotação de responsabilidade técnica, podendo a municipalidade realizar estudos e diligências para as constatações e modificações necessárias.

Art. j+37. Aprovado o projeto, será expedido o auto de regularização que será encaminhado juntamente com os desenhos e memorial descritivo ao oficial de registro de imóveis.

§ 1º O oficial à vista dos desenhos e do memorial descritivo e confrontando-os com os registros constantes de seus assentos, identificará os proprietários de cada uma das parcelas regularizadas e providenciará a abertura das respectivas matrículas em nome de cada um deles, se a área tiver pertencido a outras circunscrições, o projeto será encaminhado a cada oficial competente para que esses forneçam certidões acerca da titularidade das parcelas.

§ 2º Se uma determinada parcela estiver localizada em áreas pertencentes a proprietários distintos, esses serão referidos na matrícula nova sem indicação das partes que caberia a cada um.

§ 3º Não havendo registro anterior ou não podendo ser identificado o proprietário, a matrícula será aberta sem a indicação desse ou do registro anterior.

§ 4º Abertas as matrículas, o fato será objeto de averbação nas matrículas ou transcrições de origem, sendo encerradas as matrículas que se esgotarem com as parcelas constantes do projeto.

§ 5º Também serão abertas as matrículas correspondentes às áreas públicas definidas no art. j+34, devendo nelas serem averbadas a suas destinações e as respectivas restrições, ficando esses imóveis sujeitos ao disposto no art. j+5.

§ 6º As referências ao auto de regularização e sua data serão feitas nas matrículas abertas por meio de averbação.

§ 7º As construções constantes do memorial descritivo serão averbadas nas matrículas.

§ 8º Abertas todas as matrículas, as respectivas certidões serão encaminhadas ao Município, ou Distrito Federal, para o prosseguimento do procedimento de regularização.

§ 9º Os atos previstos no presente artigo serão realizados de ofício, no prazo de 30 (trinta) dias pelo oficial de registro de imóveis sem incidência de emolumentos.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA TITULAÇÃO DOS LOTES REGULARIZADOS**

Art. j+38. Uma vez abertas as matrículas dos lotes regularizados admite-se como título hábil para a transmissão do domínio do terreno a escritura de compra e venda, a promessa de compra e venda, cessão de direitos e promessa de cessão de direitos que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

I - tenha sido outorgado pelos proprietários constantes da matrícula;

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

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

§ 1º Se o título tiver sido outorgado há mais de 20 (vinte) anos, comprovado por qualquer meio admitido em lei, é suficiente figurar como outorgante qualquer dos proprietários constantes da matrícula.

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

Art. j+39. São considerados como instrumentos da política urbana e integrantes do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001:

a) a arrecadação para fins de regularização;

b) a legitimação de posse.

§ 1º A arrecadação para fins de regularização é a sujeição temporária do imóvel à administração pública com o fito de identificar o seu ocupante e qualificar a natureza e o tempo de sua posse.

§ 2º A legitimação de posse é um título expedido pelo órgão responsável pela regularização fundiária no qual é identificado o ocupante do imóvel com o reconhecimento de sua posse e o seu tempo, bem como do preenchimento dos requisitos previstos nos arts. 9º e 10 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º A posse legitimada é um direito real passível de ser registrado no registro de imóveis e podendo ser objeto de cessão.

Art. j+40. A autoridade municipal, ou do Distrito Federal, responsável pela regularização fundiária, com base nos levantamentos efetuados e à vista das certidões das matrículas dos lotes regularizados, lavrarão os autos de arrecadação dos lotes que não estejam sendo ocupados pelos titulares do domínio ou pessoas que tenham relação jurídica com eles, devendo constar do auto:

I - a identificação do lote, sua área, o número de sua matrícula e o nome de seu proprietário;

II - o nome do ocupante do lote e sua qualificação,

III - a natureza da posse e o seu tempo, acrescido de seu antecessor, se for o caso.

Parágrafo único. Como natureza da posse, se for o caso, deverá constar tratar-se de moradia e que o ocupante declara não ser proprietário de outro imóvel.

Art. j+41. Após a arrecadação, serão dela intimados os proprietários constantes das matrículas pelo correio, nos endereços indicados nos registros, podendo aqueles, no prazo de 30 (trinta) dias, oferecerem impugnação.

§ 1º Os mesmos proprietários e os terceiros interessados serão intimados por edital a ser publicado, no período de 15 (quinze) dias, uma vez pela imprensa oficial e duas vezes em um dos jornais de maior circulação local, constando o mesmo prazo para a impugnação.

§ 2º A impugnação deverá ser dirigida à autoridade responsável pela regularização, sendo admitida apenas o questionamento dos seguintes fatos:

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

II - pelo terceiro, exclusão da posse do ocupante sob a alegação de ser sua a posse.

§ 3º Havendo elementos de prova que tornem questionável a posse do ocupante, as partes serão remetidas às vias judiciais para a solução da questão.

Art. j+42. Em não havendo impugnação ou rejeitada a mesma por não ocorrer a hipótese do artigo anterior, será expedido a favor do ocupante o título de legitimação de posse.

§ 1º Em se tratando de imóvel matriculado em nome de particulares, pelo registro do título de legitimação da posse o ocupante adquire:

I - a propriedade do imóvel, se o tempo de posse constante do título já for o suficiente para a sua aquisição por meio de usucapião;

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

§ 2º Decorrido o tempo necessário para a aquisição da propriedade, o direito real de posse se converte em propriedade pelo registro do requerimento formulado pelo seu titular nesse sentido.

§ 3º Questões sobre vícios na expedição do título de legitimação da posse não podem ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquirir a título oneroso a propriedade ou direito real dele decorrente, devendo, nesse caso, o prejudicado pleitear perdas e danos em face dos responsáveis.

§ 4º Estando matriculado o imóvel em nome de pessoa jurídica de direito público, o título de legitimação da posse é documento hábil para se pleitear a concessão especial de uso para fins de moradia perante o titular do imóvel, desde que atendidas as condições legais.

§ 5º Da mesma forma do parágrafo anterior, em relação aos terrenos de marinha, o título de legitimação de posse é hábil para ser pleiteada a concessão de uso especial perante a União.

§ 6º No caso de o lote ter mais de um ocupante e não se puder identificar as partes ocupadas por cada um, o título de legitimação de posse será expedido a favor de todos cabendo a cada um frações iguais no terreno.

§ 7º A propriedade ou concessão de uso especial adquiridas com os requisitos previstos em lei para fins de moradia será considerada como bem reservado e não se comunica ao cônjuge, qualquer que seja o regime de bens do casamento, não sendo, por isso, obrigatório constar do registro o estado civil do adquirente.

§ 8º Somente os herdeiros moradores do imóvel terão direito à sucessão nos casos previstos no parágrafo anterior.

## **CAPÍTULO IV**

### **DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DE REGULARIZAÇÃO**

Art. j+43. Caracteriza-se como conjunto habitacional o conjunto de edifícios separados por vias de circulação integrados à malha viária.

Art. j+44. A regularização do conjunto habitacional cuja ocupação esteja consolidada antes da vigência desta lei deverá ser feita pelo empreendedor nas mesmas condições da regularização dos parcelamentos.

§ 1º Além de constar do projeto os lotes, quadras e vias de circulação, este deverá estar acompanhado dos memoriais descritivos correspondentes a cada um dos condomínios contendo os elementos necessários à sua especificação, juntamente com as respectivas convenções de condomínio.

§ 2º Aprovado o projeto, serão abertas as matrículas dos terrenos, averbadas as construções erigidas, registrada a especificação de condomínio e, por último, abertas as matrículas das unidades autônomas.

§ 3º As matrículas das vias de circulação serão abertas em nome do Município, ou do Distrito Federal.

Art. j+45 Abertas as matrículas das unidades autônomas, os ocupantes poderão apresentar para registro os seus títulos na forma prevista no art. j+38.

Art. j+46. Recusando-se o empreendedor a regularizar o conjunto habitacional ou não sendo esse localizado, os próprios moradores ou a associação que os represente poderão providenciar a

sua regularização, caso em que poderão exigir do empreendedor o ressarcimento das despesas efetuadas.

Parágrafo único. Os ocupantes que não tiverem título hábil para registro poderão requerer ao Município, ou Distrito Federal, a legitimação de sua posse.

Art. j+47. Aplicam-se à regularização dos edifícios de apartamentos, no que couber, as regras da regularização dos conjuntos habitacionais.

Art. j+48. Os condomínios civis em que os moradores são proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, poderão, por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, dispensando a aprovação de projeto se já possuírem um aprovado anteriormente.

§ 1º Nos casos de clubes de campo em que, pelas características de ocupação são parcelamentos de fato, poderão ser regularizados da mesma forma com a extinção da associação proprietária do terreno e com a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

§ 2º Os empreendimentos registrados como condomínios edilícios na forma prevista no art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, mas com todas as características de condomínios urbanísticos, poderão neles serem transformados.

Art. j+49. Mediante autorização por lei municipal, ou do Distrito Federal, os chamados "condomínios fechados", desde que sejam loteamentos regularmente registrados, poderão ser transformados em condomínios urbanísticos por decisão de 2/3 (dois terços) de seus proprietários.

Art. j+50. As ações de usucapião de imóveis regularizados ou retificados nos termos desta lei, assim como na ação visando a obtenção da concessão de uso especial sobre eles, quando o autor pretender o reconhecimento do direito sobre o imóvel exatamente como descrito na matrícula, aplicam-se as seguintes disposições:

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

II - serão citados somente o proprietário constante da matrícula e, por edital, os eventuais interessados;

III - o registro da sentença que julgar procedente a ação será feito na própria matrícula mediante mandado ou carta de sentença;

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

Parágrafo único. As ações de usucapião de unidades autônomas em condomínios edilícios ou urbanísticos se submetem às regras deste artigo.

Art. j+51. A regularização poderá ser feita, pelo Município, ou o Distrito Federal, por meio de retificação coletiva do registro, nos locais já urbanizados e sem necessidade de qualquer implemento na infra-estrutura, desde que a irregularidade se limite a falta de abertura de matrículas, imprecisão do registro, omissão de dados ou diferenças de medidas na implantação do parcelamento.

§ 1º Para cada quadra será elaborada a planta com indicação de todos os lotes de acordo com as ocupações consolidadas, com suas medidas perimetrais, áreas e coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, acompanhado do memorial descritivo.

§ 2º Os proprietários dos lotes que não manifestaram sua concordância com a nova descrição serão intimados para, em 15 (quinze) dias se manifestarem, ocorrendo impugnação e verificado que o seu teor envolve questão de demarcação a ser resolvida na esfera judicial, os lotes envolvidos serão excluídos da retificação.

§ 3º Aprovada a planta com as eventuais ressalvas do parágrafo anterior, será ela, acompanhada do memorial descritivo, encaminhada para o oficial de registro de imóveis para a serem averbadas nas matrículas as descrições retificadas, bem como para a abertura das matrículas restantes.

§ 4º Retificada descrição, poderão ser registrados os títulos que atendam aos requisitos do art. j+38.

§ 5º Aplica-se à retificação coletiva o disposto no art. j+36.

Art. j+52. A União e os Estados, bem como seus órgãos da administração descentralizada, poderão por meio de convênio delegar a atribuição para os Municípios outorgarem a concessão de uso especial dos imóveis de sua propriedade.

Art. j+53. A averbação da construção independe de apresentação de certidão negativa se já houver transcorrido o prazo decadencial das contribuições sociais, devendo a época do término da construção ser comprovada por qualquer um dos meios admitidos pela lei.

Art. j+54. Nas áreas declaradas como zonas especiais de interesse social pela lei municipal, ou do Distrito Federal, em relação aos imóveis de área igual ou inferior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, o registro da primeira aquisição da propriedade ou da concessão de uso especial, bem como a averbação da construção, será realizado independentemente do pagamento de emolumentos ou da comprovação do recolhimento de tributos, laudêmiros ou certidão negativa de contribuições sociais.

## **CAPÍTULO V**

### **DA EXECUÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA**

Art. j+55. As obras e serviços de infra-estrutura nas áreas definidas no art. j+34, serão executados pelo Município, ou o Distrito Federal, de acordo com as disposições orçamentárias e cronogramas que serão previstos em suas leis e normas administrativas.

Parágrafo único. Poderão, também, sob a supervisão o órgão responsável, serem executados pelo próprios moradores, associações que os representem, mediante parceria público-privada e, também, com a colaboração de qualquer interessado.

Art. j+56. As construções existentes nas áreas públicas serão removidas, podendo a indenização pelas benfeitorias ser substituída pela transferência do morador para outro imóvel situado nas proximidades.

Art. j+57. As áreas destinadas às vias de circulação, instalação de equipamentos urbanos, áreas de preservação ou de risco não poderão ser ocupadas de forma alguma, nem poderão ser objeto

de usucapião ou concessão de uso especial, devendo as autoridades municipais, e do Distrito Federal, exercer fiscalização rigorosa para impedir qualquer ocupação indevida.

Parágrafo único. Qualquer pessoa poderá comunicar às autoridades a ocorrência de ocupação indevida das áreas públicas, devendo essas tomarem medidas imediatas sob pena de incorrerem em improbidade administrativa.

Art. j+58. Os responsáveis pelo parcelamento irregular são obrigados a indenizar todas os custos e despesas incorridas na regularização e nas obras e serviços de infra-estrutura.