



**UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS - UNIPAC**

**DOUGLAS DE LIMA ALVES**

**A INEXISTÊNCIA JURÍDICA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS**

**JUIZ DE FORA**

**2013**

**DOUGLAS DE LIMA ALVES**

**A INEXISTÊNCIA JURÍDICA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS**

Monografia de conclusão de curso apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, na área de Direito Civil, como requisito à obtenção de título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Me. Joseane Pepino de Oliveira.

**JUIZ DE FORA**

**2013**

FOLHA DE APROVAÇÃO

Douglas de Lima Alves

Aluno

A incidência jurídica dos condomínios fechados

Tema

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos / Juiz de Fora, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA

[Assinatura]

[Assinatura]  
[Assinatura]

Aprovada em 30/11/2013.

Dedico esta monografia aos meus pais Marcio e Roseane, pela criação, amor, apoio incondicional e incentivo aos estudos, aos meus avós paternos Ideval e Maria, pelo carinho, compreensão e amor ao longo dos anos, a meus irmãos Murilo, Henrique e Giovanna, que sempre me alegram com as suas presenças, a minha noiva Marina, por sempre estar ao meu lado, e a minha orientadora Joseane pelos conselhos e compreensão.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente ao meu pai Marcio, meu exemplo de força e dedicação, por sempre ter incentivado e apoiado os estudos, pelo companheirismo, amor e proteção que sempre dedicou a mim.

À minha mãe Roseane, pelo amor e carinho em todos os momentos da minha vida, por vibrar em meus momentos de conquistas e por sempre estar ao meu lado em minhas decisões.

À minha amada noiva Marina, pelo amor, compreensão, apoio constante e ajuda incondicional.

Aos meus avós paternos Ideval e Maria, pelo afeto, carinho e amor ao longo desses anos.

Aos meus irmãos, Murilo, Henrique e Giovanna que, embora não tivessem conhecimento do presente, iluminaram de maneira especial os meus pensamentos e pelos momentos únicos e felizes que sempre proporcionaram.

À minha orientadora Joseane, pela sua disponibilidade em me ajudar, fundamental para a conclusão deste trabalho, com sua tranquilidade e orientação aos meus estudos.

Ao corpo docente do Curso de Direito pelo conhecimento, atenção e acessibilidade quando precisei.

Aos meus colegas de curso, em especial Kahena, Maristela e Carlos Yuri, pelo apoio de todas as horas nestes cinco anos.

Aos amigos da Delegacia Regional de Polícia Civil de Juiz de Fora – MG, pela amizade e coleguismo nestes cinco anos muito importantes em minha vida.

A todos os meus amigos e amigas, que direta ou indiretamente, sempre contribuíram para meu crescimento.

## RESUMO

O objetivo deste trabalho é analisar os aspectos jurídicos dos condomínios fechados construídos nas atuais cidades brasileiras, os quais constituem uma relação jurídica complexa, estabelecendo novos paradigmas jurídicos, além de demonstrar os conflitos decorrentes de interesses e direitos, como por exemplo, se os referidos condomínios são dotados de obrigação *propter rem*, sendo demonstrado ao longo do trabalho a sua origem histórica, a sua conceituação e possível enquadramento no direito brasileiro, bem como os aspectos da criação do condomínio urbanístico. Em uma perspectiva sociológica será analisado a segregação sócio-espacial decorrente desta nova modalidade.

**Palavras-chave:** condomínio fechado, loteamento fechado, condomínio urbanístico.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	8
<b>2 ORIGEM HISTÓRICA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS</b>	11
<b>3 CONCEITO E DIFERENÇA DE LOTEAMENTO</b>	14
<b>3.1 Regime Jurídico</b>	16
<b>4 OBRIGAÇÃO <i>PROPETER REM</i></b>	18
<b>5 VISÃO SOCIOLÓGICA</b>	23
<b>6 CONDOMÍNIO URBANÍSTICO</b>	25
<b>CONCLUSÃO</b>	28
<b>REFERÊNCIAS</b>	30
<b>ANEXO A – CRÔNICA “SEGURANÇA”</b>	32
<b>ANEXO B – PROJETO DE LEI 3.057 de 2000</b>	33

## 1 INTRODUÇÃO

Esta dissertação busca mostrar a nova forma de condomínio nas atuais cidades brasileiras com toda a problemática que gira em seu entorno.

O condomínio etimologicamente quer dizer domínio conjunto, também podendo ser designado por *compropriedade* ou *comunhão*. Em regra, as coisas pertencem a uma só pessoa, mas o condomínio é uma exceção ao princípio fundamental da propriedade e ao princípio da exclusividade. Portanto o condomínio é o direito de propriedade exercido simultaneamente por mais de uma pessoa sobre uma coisa.

No direito romano não era admitido que a propriedade de alguma coisa fosse exercida por mais de uma pessoa, entretanto havia fatores que ocasionavam o condomínio, como por exemplo, a sucessão hereditária, e a fim de regulamentar tal fenômeno foi realizada a divisão da propriedade no campo das ideias, onde cada proprietário exercia a sua propriedade em uma quota ideal, dividindo-se os benefícios, direitos, obrigações e ônus.

Diferente ocorre no direito germânico onde o condomínio era aceito e chamado como *condomínio de mãos juntas*, pois os proprietários da coisa colocavam a suas mãos juntamente sobre o objeto, admitindo dessa forma a existência simultânea de mais de um proprietário, entretanto neste caso não havia a consideração de quota ideal, pois os proprietários poderiam exercer a propriedade sobre todo o objeto ao mesmo tempo.

O direito brasileiro baseou-se na tradição romana, no qual o condomínio é dividido em fração ideal. Há entre nós, contudo, traços da concepção germânica, o que facilita o seu entendimento, na comunhão universal de bens que se estabelece em razão do casamento, em que todos os bens pertencem simultaneamente a marido e mulher, sem determinação da quota de um ou outro cônjuge.

O atual Código Civil de 2002 estabeleceu modalidades de condomínio a fim de discipliná-los, sendo eles:

- a) *Condomínio necessário* ou *legal*: é o condomínio imposto por uma norma legal, não dependendo da vontade das partes, por exemplo, o condomínio de muros de casas vizinhas ou paredes divisórias;
- b) *Condomínio voluntário*: é o condomínio originado pela vontade das partes;
- c) *Condomínio de fato*: é o condomínio que não é estabelecido por lei e nem por convenção;
- d) *Condomínio edilício* ou *especial*: é o condomínio disciplinado pela Lei 4.591/1964 (Lei de Condomínio em Edifícios e Incorporações Imobiliárias).

No entanto o código civil brasileiro, apesar de ser atual e ter passado a vigorar em 2002, não abordou e nem mencionou os condomínios fechados, tema alvo dessa dissertação, o qual é similar aos condomínios edilícios, sendo a sua origem histórica apresentada no segundo capítulo deste trabalho acadêmico.

Os condomínios edilícios, os quais já haviam sido regulamentados em 1964 pela Lei 4.591, foram disciplinados no Código Civil através de seu capítulo VII, artigos 1.331 ao 1.360, com a regulamentação de sua criação, administração e extinção.

O condomínio edilício, nomenclatura adotada pelo código de 2002, também pode ser chamado de *condomínio sui generis*, condomínio por andares ou condomínio horizontal, pois as propriedades estão dispostas uma em cima da outra, separadas horizontalmente, divergindo assim dos condomínios fechados, pois as propriedades estão separadas verticalmente.

Os condomínios edilícios são constituídos por unidade autônoma e pela área comum, a primeira refere-se à propriedade exclusiva do condômino, apartamento, loja ou sala, e a segunda corresponde aos corredores, escadas, elevadores, entre outros locais, os quais são indivisíveis e pertencem a todos os condôminos.

A unidade autônoma é um imóvel distinto, permitindo a transferência de direitos pertinentes a sua aquisição e a constituição de direitos reais independentemente do consentimento dos demais condôminos. Inexiste, assim, no condomínio de apartamentos, o direito de preferência legal.

O adquirente desta unidade autônoma responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, conforme expressa previsão no artigo 1.345 do CC/02, constituindo desta forma obrigação *propter rem*.

Nos condomínios fechados também existe a unidade autônoma e as áreas comuns, entretanto se discute a existência ou não da obrigação *propter rem*, discussão esta que será exposta a seguir neste trabalho no quarto capítulo, as quais ocasionaram e ocasionam grandes litígios na justiça, como também será discorrido em relação a origem no Brasil e aos conceitos jurídicos dos condomínios fechados.

Outra questão que será tratada na presente dissertação é o fato de considerarem o condomínio fechado como parcelamento de solo, enquadrando, erroneamente, o mesmo na Lei de Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766/79, tema este discutido no capítulo terceiro.

Também será dado enfoque ao projeto de Lei 3.057/2000, anexo B, em tramitação no Congresso Nacional, o qual irá criar os condomínios urbanísticos, talvez desta forma regulamente a criação, administração e extinção dos condomínios fechados no Brasil.

Por final, no quinto capítulo, será abordado através de uma visão sociológica os condomínios fechados que ocasionam segregação sócio espacial nos centros urbanos, além de demonstrar a limitação do direito de ir e vir, garantia constitucional, e demais particularidades ocasionadas.

## 2 ORIGEM HISTÓRICA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Segundo Frúgoli Jr.(1995, apud LEVY, 2010, p.98) a origem história dos condomínios fechados se encontra:

[...] no planejamento pós guerra, inicialmente (realizado) em subúrbios norte americanos, com uma espécie de “desenvolvimento urbano de função única”, que resultou numa “atomização” da cidade e em espaços marcados pela ausência de uma vitalidade de relações sociais públicas, como aquelas encontradas nos centros urbanos.

Entretanto, segundo Fishman (1987, apud PEREIRA), o surgimento dos condomínios fechados nas praças residenciais inglesas, do século XVIII, permitiu, pela primeira vez, restrições de acesso (com base na segregação social) a espaços que eram previamente públicos. As diferentes classes sociais deixavam de partilhar as mesmas zonas da cidade para passar a haver uma divisão (por zoneamento) da mesma, correspondendo à referida divisão da sociedade. Mudanças sociais (como a ascensão da burguesia ou a implementação do ideal capitalista) foram preponderantes na transformação das praças residenciais. O enclausuramento das praças reflete, pois, uma mudança de valores que deixavam de ter um sentido comunitário e passavam a ter um sentido capitalista.

Não obstante, é o subúrbio romântico planeado anglo-americano que mais se aproxima dos atuais condomínios fechados. Ainda que inicialmente aberto, e só mais tarde fechado, representa o isolamento através de conjuntos habitacionais planeados de raiz, tratando-se de uma criação de uma realidade idealizada, (com os jardins, as unidades habitacionais, etc.) que se destina apenas a determinadas classes sociais, segundo Fishman (1987, apud PEREIRA).

Dessa forma a bibliografia tem como consenso de que a formação dos primeiros condomínios fechados se deu nos Estados Unidos da América, sendo que o auge de sua disseminação ocorreu na década de 1980, devido principalmente ao aumento da criminalidade urbana e pelo domínio da ideologia privativista americana, McKenzie (1994, apud PEREIRA).

Blakely e Snyder (1997, apud PEREIRA, p. 4) afirmam que o medo destes conflitos sociais leva os americanos a “barricarem-se” nos seus bairros. O sentimento de segurança dos condomínios fechados abrange tanto o aspecto físico (por serem murados e vigiados), como o aspecto social (por proporcionar uma homogeneidade social dos residentes) ou o aspecto econômico (pois os condomínios fechados apresentam-se como projetos economicamente

mais estáveis no mercado imobiliário). Os promotores de condomínios fechados exploraram a ansiedade gerada pelos medos descritos, a suposta garantia de seguranças física, social e econômica dos condomínios fechados.

No Brasil, as comunidades fechadas surgem como um fenômeno de sucesso nas grandes cidades. O êxito deste modelo prende-se com questões de seguranças, como reação a problemas de ordem social e violência urbana, segundo Caldeira (2000, apud PEREIRA).

Portanto, de forma geral, no Brasil, o forte motivo para a propagação de condomínios fechados, não é outro senão a disposição para o medo e a obsessão pela segurança aliados à sobrevalorização do indivíduo, ou seja, à sua fragilidade e vulnerabilidade, Levy (2010).

Essa propagação de condomínios fechados ocorre nos mais diversos contextos: do centro à periferia das cidades; sob as mais variadas formas: de edifícios verticais (condomínios edifícios) a grandes extensões com composições de unidades habitacionais unifamiliares (condomínios fechados não regulamentados); albergando nalguns casos dezenas de milhares de residentes; com mais ou menos equipamentos e serviços de diferentes naturezas; constituídos de raiz para as classes mais altas, ou fruto do enclausuramento de vias nos bairros mais pobres. O sucesso dos condomínios fechados no Brasil não se manifesta apenas no número ou variedade com que surgem nas grandes metrópoles. Verifica-se, também, que surgem condomínios fechados em cidades pequenas por todo o território brasileiro, segundo Pereira.

Esses condomínios fechados também são reflexos da fragmentação e segregação urbana não planejada, ocorrida devido à grande urbanização que se observa em todo mundo, onde, pela primeira vez na história, a população urbana ultrapassa a população rural, United Nations (2008 apud LEVY, 2010).

Essa urbanização mundial em países menos desenvolvidos resulta em megacidades, as quais trazem profundas desigualdades sociais, conforme se observa no Brasil, com o surgimento de imensas favelas ao lado de condomínios residência fechados.

O fenômeno da globalização financeira, ou mesmo a “mundialização do capital” nos dizeres de Chesnais (1999 apud LEVY, 2010, p.97), interfere, assim, no meio ambiente urbano, exigindo competitividade, competências, disputa entre cidades, cidades voltadas para disputar investimentos nos mercados internacionalizados. Consequentemente, destaca-se o desemprego, exclusão, pobreza, diminuição de recursos para políticas sociais, aumento da desigualdade, violência e degradação urbana.

Dessa forma o urbano, as cidades, passam a pertencerem a globalização, resultando na modificação do espaço, na quebra de algumas fronteiras ou o surgimento, como forma de

separar ou selecionar uma parcela da população que é beneficiada pelo desenvolvimento econômico, ou seja, o surgimento dos condomínios fechados.

Esses condomínios resultam especulação imobiliária e do capital financeiro, acarretando uma nítida redução dos espaços públicos nas cidades. Não se observa mais centros de lazer para a comunidade, praças, lugares de convivência ou de sociabilidade, tendo em vista que os espaços são cada vez mais cercados por muros, limitando a circulação das pessoas, são lugares cada vez mais fechados ao público, com restrições de segurança intensa.

Esses novos condomínios são acompanhados pelas novas tecnologias de segregação social, oriundas da privatização da segurança, sobrepondo-se aos serviços e autoridade públicas, deslegitimando-os. Nessa perspectiva, o exercício da cidadania se torna ameaçado por um urbanismo não planejado e descontrolado em face do Poder Público e do Poder Econômico.

Assim, a segregação ocasionada por este tipo de enclave urbano, tem contribuído para a degradação do espaço público das cidades, obstaculizando, ou reconceitualizando o exercício da cidadania.

### 3 CONCEITO E DIFERENÇA DE LOTEAMENTO

De acordo com a definição proposta por Raposo (2002, apud PEREIRA, p.3) entende-se por “condomínios fechados”:

as formas urbanas que enquadram um conjunto diverso de soluções de habitação (conjuntos de edifícios de habitação unifamiliar e conjuntos mistos que incluem edifícios isolados e/ou conjuntos de edifícios habitação coletiva e unifamiliar) e que detêm simultaneamente, as três seguintes características:

- a) Apresentam equipamentos privados ou privatizados de utilização coletiva em número e tipo variável (e.g., ruas, piscinas, campos de tênis, jardins, etc.).
- b) Estão dotados de impermeabilidade do perímetro definido, e controle do acesso de tipo variável.
- c) Têm natureza de propriedade privada coletiva (ou acesso a usufruto coletivo privatizado) de espaços exteriores associados à função residencial que coincidem com ou constituem o suporte físico dos equipamentos acima referidos.

Os condomínios fechados também são chamados de loteamentos fechados, fato este explicitado por José Afonso da Silva ao dizer que a denominação de “loteamento fechado” vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade deste se distancia no seu regime como nos seus efeitos e resultados. Para o autor os chamados loteamentos fechados (condomínios fechados) constituem:

*modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O terreno assim “loteado” não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica. (SILVA, 2012, p.345)*

Jose Afonso também relata que a disseminação desses condomínios fechados no território nacional vem criando sérios problemas jurídico-urbanístico, por falta de regulamentação adequada que dê atenção a seus aspectos urbanístico, mormente quando se desenvolve dentro do perímetro urbano.

As questões que emergem da modalidade de expansão urbana denominada *condominial* são sobretudo as seguintes: ocorrência de *praças e rua particulares* (não são logradouros públicos); possibilidade de bloquear o acesso ao condomínio aos comuns do povo, através de *portão* ou *portaria dividindo solo público* ou

*privado; e, por último, mas não menos importante, impedir a passagem para a praia através do imóvel particular de propriedade do condomínio.* (PESSOA, Álvaro 1978, apud, SILVA, 2012, p.345)

Assim, não se pode confundir condomínios fechado com loteamento, pois o loteamento se trata de uma modalidade de parcelamento de solo previsto na Lei 6.766/79 e segundo Hely Lopes Meirelles:

Loteamento urbano é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. Distingue-se do desmembramento, que é a simples divisão da área urbana ou urbanizável, com aproveitamento das vias públicas existentes. O Loteamento e o desmembramento constituem modalidades de parcelamento do solo, mas apresentam características diversas: o loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e forma do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e submete à aprovação da prefeitura, para subsequente inscrição no Registro Imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município e a alienação dos lotes aos interessados; o desmembramento é apenas repartição da gleba, sem atos de urbanização, e tanto pode ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação, etc.) como por imposição judicial (arrematação, partilha, etc), em ambos os casos sem qualquer transferência de área ao domínio público. Há ainda o arruamento, que é unicamente a abertura de vias de circulação na gleba, como início de urbanização, mas que por si só, não caracteriza loteamento ou desdobramento, e tanto pode ser feito pelo proprietário, com prévia aprovação da prefeitura e transferência gratuita das áreas das ruas ao município, como pode ser realizado, por este para interligação do seu sistema viário, caso em que deverá indenizar as faixas necessárias às vias públicas. Assim, pode haver o arruamento sem loteamento ou desdobramento, mas não pode haver aquele ou este sem vias públicas, abertas anteriormente ou concomitantemente com o parcelamento da gleba (Meirelles, 1997, p.399).

Eduardo Sócrates Castanheiras Sarmiento Filho demonstra a diferença entre loteamento e condomínios fechado ao expor que:

No loteamento, o adquirente recebe o lote, com exclusividade, desvinculado daqueles adquiridos pelos seus vizinhos, ao passo que no condomínio de casas, o adquirente tem o domínio sobre uma unidade condominial, a qual corresponde a uma fração ideal sobre o terreno comum, mantendo relação com os demais proprietários, sendo todos regidos por uma convenção. Outra distinção está no fato de que as vias de circulação e espaços existentes no interior do condomínio constituem-se propriedade privada, pertencente aos condôminos, que devem, em consequência, arcar com os custos da manutenção do equipamento comum, enquanto que os loteamentos são dotados de vias e praças públicas. (FILHO, 2009, p.41)

Portanto nos condomínios fechados não há a transferência das vias e logradouros públicos ao poder público e as áreas comuns pertencem a todos os condôminos, em frações ideais, devendo arcar com os serviços de manutenção, como ocorre nos condomínios edilícios.

### 3.1 Regime Jurídico

Os condomínios edilícios estão expressos no Código Civil de 2002, do art. 1.331 ao 1.358, sendo previsto a sua aplicação apenas as unidades autônomas separadas horizontalmente, ou seja, edifícios/prédios, e também regulado pela Lei 4.591/1964, que dispõe sobre terrenos com mais de uma edificação, a qual ainda permanece em vigor por não ter sido expressamente revogada, sendo disposto em seu artigo 8º:

Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também, aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e das partes comuns que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupado pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondentes às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Os loteamentos por sua vez são previstos na Lei de Parcelamento de Solo Urbano nº 6.766/79, entretanto, como demonstrado, se diferencia do condomínio fechado ou loteamento fechado, nomenclatura utilizada para condomínios fechados, não podendo ser enquadrado no disposto do art. 2º, §1 da referida Lei:

O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

Parágrafo 1º: Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

Diante deste quadro, ao ser construído e constituído um novo condomínio fechado, em face a falta de previsão legal, ocorre a aplicação o art. 8º da Lei 4.591 de 1964, porém segundo Jose Afonso da Silva:

Esse dispositivo, na real verdade, tem sido usado abusivamente para fundamentar os tais “loteamentos fechados”. Foi ele estabelecido, certamente, não para tal finalidade, mas para possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior de quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial. Em situação como essa, a relação condominial é de grande utilidade, como na chamada propriedade horizontal. Quando, no entanto, a situação extrapola desses limites, para tingir o parcelamento de gleba como verdadeiro arruamento e posterior divisão das quadras em lotes, ou mesmo quando se trata apenas de subdivisão de quadra inteira em lotes, com aproveitamento das vias de circulação oficial preexistentes então, aquele dispositivo não pode mais constituir fundamento do aproveitamento espacial, em forma de condomínio, porque aí temos formas de parcelamento urbanístico do solo, que há de reger-se pelas leis federais sobre loteamento e pelas leis municipais sobre a matéria urbanística, aplicáveis a esse tipo de urbanificação. Temos tido “loteamentos fechados” até com mais de 1.000 casas de residência, com arruamentos e tudo o mais que é próprio do processo de loteamento. As Prefeituras deverão negar autorização para esse tipo de aproveitamento do espaço urbano, exigindo que se processe na forma de plano de arruamento e loteamento ou de desmembramento, que não se admite sejam substituídos por forma condominial, como se vem fazendo. Vale dizer: os tais “loteamentos fechados” juridicamente não existem. Não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o direito urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solos[...]. (SILVA, 2012, p.347)

“Os *conflitos de interesse urbanístico* relativamente aos chamados “loteamentos fechados” começou com sua legitimidade. Como dissemos antes, eles estão se desenvolvendo com base em um texto legal que não lhes serve de fundamento. O regime condominial previsto no art. 8º da Lei 4.591/1964 não poderá substituir o processo de loteamento (arruamento e divisão subsequente das quadras em lotes) ou o desmembramento (divisão em lotes com o aproveitamento do sistema viário existentes)”. (Silva, 2012, p. 348)

Em virtude da falta de regulamentação dos condomínios fechados, os municipais, através de leis municipais, autorizam e disciplinam os condomínios fechados, a fim suprir a lacuna deixada, entretanto Jose Afonso Silva expõe que “a ilegitimidade não desaparece pelo fato de lei municipal admiti-los, pois sendo de natureza condominial, o Município não tem competência para regular tal matéria. Assim a aprovação municipal também não a exclui”. (SILVA, 2012, p.348)

#### 4 OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

A obrigação *propter rem* também é conhecida como obrigação *ob rem, in rem, in rem scriptae* ou ainda reipersecutória, a qual é uma obrigação relacionada com o objeto, a coisa, ou seja, a *res*. Em latim essa denominação *propter rem* significa “em razão de” ou “por causa de”. Portanto a referida obrigação se trata de um direito real, uma vez que recai diretamente sobre a coisa, sendo este direito absoluto, exclusivo e oponível perante todos (*erga omnes*).

Segundo Venosa (2001) , existem situações nas quais o proprietário é por vezes sujeito de obrigações apenas porque é proprietário ou possuidor da coisa e qualquer pessoa que o suceda na posição de proprietário ou possuidor assumira tal obrigação, obrigação esta *propter rem*. Contudo, o proprietário poderá liberar-se da obrigação se se despir da condição de proprietário ou possuidor, abandonando a coisa que lhe pertence, renunciando à propriedade ou abrindo mão da posse, entretanto referido abandono não se aplica a todas as obrigações *propter rem*, pois, por exemplo, as despesas de condomínio continuam existindo mesmo com o abandono do devedor do imóvel.

Portanto, a pessoa do devedor na referida obrigação, poderá variar, de acordo com a relação de propriedade ou de posse existente entre o sujeito e determinada coisa.

Outra característica importante das obrigações *propter rem* apontada por Venosa (2001) é que a obrigação contraria a categoria regular de obrigações. Nestas, os sucessores a título particular não substituem o sucedido em seu passivo. Nas obrigações aqui tratadas, por exceção, o sucessor a título singular assume automaticamente as obrigações do sucedido, ainda que não saiba de sua existência, porém caberá ação regressiva contra o antigo proprietário, mas, perante o credor da obrigação, responderá sempre o atual proprietário.

Essas obrigações são encontradas com bastante frequência, por exemplo: a obrigação do condômino edilício em concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa, prevista no artigo 1.315 do CC/02; a obrigação de o proprietário confinante proceder, com o proprietário limítrofe, à demarcação entre os dois prédios, aviventar rumos apagados e renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas, conforme artigo 1.297, *caput*, do CC/02; a obrigação de cunho negativo de proibição, na servidão, do dono do prédio serviente em embarçar o uso legítimo da servido, artigo 1.383 do CC/02.

Dessa forma a obrigação *propter rem* decorre de um direito real, portanto deve estar expressamente prevista em lei ou que advenha de uma convenção entre as partes, Venosa sustenta ainda que:

a íntima relação da obrigação *propter rem* com os direitos reais significa um elemento a mais à própria noção de direito real. Nos direitos reais em geral, existe a oponibilidade desse direito contra todos *erga omnes*. O direito real deve ser conhecido e respeitado por todos. A obrigação *propter rem* é a particularização desse princípio; determinada pessoa, em face de certo direito real, está “obrigada”, juridicamente falando, mas essa obrigação materializa-se e mostra-se diferente daquela chamada “obrigação passiva universal”, de todo direito real, porque diz respeito a um único sujeito, apresentando todos os característicos de um obrigação. A propriedade, como tal, deve ser respeitada por todos, daí a chamada obrigação passiva universal. (VENOSA, 2001, p. 41)

Em decorrência dessa previsibilidade expressa em lei, Eduardo Sócrates Sarmiento Filho (2009) conclui que os imóveis situados em condomínios fechados não possuem obrigação *propter rem*, pois a falta de previsão legal ilegítima a constituição desse tipo de obrigação. Portanto as cobranças de taxas referente a manutenção e funcionamento dos condomínios são obrigações ligadas aos condôminos que utilizam e gozam dos benefícios e não ligada a coisa, as quais são impostas por associações de moradores, uma vez que não há constituição de condomínio, e Eduardo Sócrates sustenta ainda, que, “do ponto de vista registral, não há qualquer informação na matrícula do loteamento, noticiando que o lote adquirido encontra-se em loteamento fechado ou numa rua em que se adota o rateio de despesas, o que demonstra a arbitrariedade da obrigatoriedade da contribuição.”(apud SARMENTO FILHO, 2009, p.96)

Entretanto, de acordo com Luiz Manoel Fonseca Pires, as taxas cobradas se constituem numa obrigação que se agrega ao imóvel:

Esta obrigação – a “taxa de conservação”- decorre de deliberação da maioria dos moradores do loteamento ou da vila. Representa a arrecadação necessária para a manutenção de uma estrutura que viabilize a realização do loteamento fechado, do bolsão ou da vila. Uma vez criada, junte-se ao imóvel a os futuros adquirentes dos lotes ou das casas de vila devem considera-la por ocasião da aquisição, pois não poderão apartar de si este ônus, na ocasião da compra, uma vez que os bônus (muro, guarita, cancela, sistema de vigilância, portão, etc) permanecem agregados ao bem que pretendem adquirir (2006, p.105).

Assim, para que ocorra a obrigação *propter rem*, deve estar previsto em lei ou que conste no contrato ou escritura a obrigação de pagamento das taxas, podendo a obrigação ser transmitida automaticamente para os demais compradores.

Julgamentos do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em relação ao pagamento das taxas mensais de manutenção, limpeza, vigilância, portaria, ente outros, cobradas por

associações de moradores demonstram a irregularidade dos condomínios fechados, face a sua não previsão legal, e a ausência da obrigação *propter rem*.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO – AÇÃO COBRANÇA – TAXA DE CONDOMÍNIO REGULAR – IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO – NÃO-OCORRÊNCIA – CONDOMÍNIO FÁTICO FECHADO – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – LEGITIMIDADE PARA A COBRANÇA – DESPESAS COMUNS – TAXAS DE CONDOMÍNIOS – RATEAMENTO ENTRE OS PROPRIETÁRIO – LICITUDE – VEDAÇÃO – APELO IMPROVIDO. A ação de cobrança de contribuição condominial tem amparo no ordenamento jurídico e não é vedada, não havendo se falar em impossibilidade jurídica do pedido. **É legítima a criação de associação com o objetivo de zelar pela manutenção do condomínios, ainda que irregular, não podendo o proprietário alegar que foi obrigado a associar-se, visto que ao adquirir a unidade tinha ciência de que não poderia se desvincular dos benefícios e vantagens que seriam oferecidos e auferidos. Aquele que adquire a unidade tinha ciência de que não poderia se desvincular dos benefícios e vantagens que seriam oferecidos e auferidos. Aquele que adquire uma unidade imobiliária que é parte integrante de um condomínio regular ou irregular tem a obrigação de contribuir com sua quota para as despesas com serviços, equipamentos e outros, realizados em benefício e proveito de todos** (MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Ação Civil Pública. Nº 2.0000.00.501283-3/001. Relator Des. Márcia de Paoli Balbino. Belo Horizonte, MG, 13 de outubro de 2005. [grifos nossos])

AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DAS DESPESAS COM LIMPEZA, CONSERVAÇÃO E VIGILÂNCIA ENTRE OS PROPRIETÁRIO. CONDOMÍNIO HORIZONTAL E LOTEAMENTO FECHADO. DISTINÇÃO JURÍDICA IRRELEVANTE PARA O DESLINDE DA QUESTÃO LITIGIOSA. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA. PRINCÍPIO QUE VEDA O ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. I – **Embora sejam distintos os institutos jurídicos do condomínio horizontal e do loteamento para fins urbanos, o Poder Judiciário não pode ignorar a existência de situação fáticas em que os loteamentos se apresentam como verdadeiros “condomínios de casas”, nos quais os proprietário das unidades isoladas participam e usufruem das comodidades oferecidas e, até mesmo, criam associações ou registram convenções de condomínios com o escopo de administrar as denominadas “áreas comuns”.** II – Verifica a existência de conjunto de pessoas ligadas umas às outras por interesses comuns, e que, em nome desses interesses, dão origem a situações fáticas que, ainda que não preencham os requisitos fixados na legislação específica, se apresentam perante a sociedade com forte aparência de legalidade, a conclusão a que se chega é que merecem amparo do Direito, por serem legítimas. III- É possível a cobrança das despesas realizadas por Condomínio ou Associação de Moradores com serviços de limpeza, conservação e vigilância efetivamente postos à disposição do proprietário, ainda que não tenha se associado ou aderido à convenção, sob pena de enriquecimento ilícito do inadimplente em detrimento daqueles que contribuem, regularmente, para a manutenção dos serviços que visam melhorar a qualidade vida dos moradores do “condomínio” ou loteamento. IV- Ausente a impugnação específica quanto à inadimplência e aos valores cobrados, a título de “taxas condominiais”, a condenação ao pagamento da quantia pleiteada na inicial se impões. V- Recurso conhecido e improvido. (MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Apelação Civil. Nº 1.0145.04.194782-4/001. Relator Des. Bitencourt Marcondes. Belo Horizonte, MG, 08 de junho de 2006. [grifos nossos])

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – ASSOCIAÇÃO – CONDOMINIO IRREGULAR – LEGITIMIDADE PARA A COBRANÇA- DESPESAS COMUNS – TAXAS DE CONDOMINIO-

RATEAMENTO ENTE OS PROPRIETÁRIOS – LICITUDE – DESPESAS COM SERVIÇOS E BENFEITORIAS DE USO COMUM – PAGAMENTO – OBRIGATORIEDADE – APELO IMPROVIDO. A ação de cobrança de contribuição condominial tem amparo no ordenamento jurídico. **É legítima a criação de associação com o objetivo de zelar pela manutenção do condomínio irregular, não podendo o condômino alegar que não se associou, visto que, ao adquirir a unidade, tinha ciência de que não poderia se desvincular dos benefícios e vantagens que seriam oferecidos e auferidos. Aquele que adquire uma unidade imobiliária que é parte integrante de um condomínio regular ou irregular tem a obrigação de contribuir com sua quota para as despesas com serviços, equipamentos e outros**, realizados em benefício e proveito de todos, não podendo se escusar de tal responsabilidade sob a alegação, sem comprovação nos autos, de que tais serviços não estão sendo devidamente prestados. (MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Apelação Civil. Nº 1.0461-050028663-6/001. Relatora Des. Márcia de Paoli Balbino. Belo Horizonte, MG, 15 de março de 2007. [grifos nossos])

Apesar do Tribunal de Minas Gerais decidir pela obrigação do pagamento das taxas, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firma o entendimento de que as taxas não podem ser impostas ao proprietário de imóvel que não aderiu ao ato que institui o encargo ou aderiu a associação de moradores.

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. IMPEDIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. – **As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que institui o encargo** (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Divergência em Recurso. Nº. 444.931/SP. Relator Min. Humberto Gomes de Barros, Brasília, DF, 26 de outubro de 2005) [grifos nossos]

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DOCUMENTO NOVO. JUNTADA E ANÁLISE EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. BEM OU DIREITO LITIGIOSO. ALIENAÇÃO. SENTENÇA. EFETIVOS. LIMITES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO PARA MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIOS REGULARMENTE CONSTITUÍDO. OBRIGAÇÃO AUTÔNOMA., QUE NÃO ACOMPANHA A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE. IMPOSSIBILIDADE. – Os arts. 397 do CPC e 141, II, do RISTJ não autorizam pedido de análise de novas provas, juntadas apenas com o recurso especial e mesmo posteriormente a este. Tal providência não encontra abrigo dentro das peculiaridades dos recursos de índole extraordinária, porque mesmo as provas e contratos já examinados pelas outras instâncias não podem ser valorados pelo STJ. – O art. 42, §3, do CPC visa a resguardar os direitos daqueles envolvidos em alienação de bem ou direito litigioso. Todavia, essa proteção encontra limites na efetiva sujeição do negócio jurídico ao resultado da ação em trâmite. – **O dever de pagar ou não contribuições à associação que administra e mantém determinado loteamento, sem a efetiva constituição de condomínio nos termos da Lei nº 4.591/64, constitui obrigação autônoma, que não acompanha a transferência da propriedade sobre terreno participante de tal loteamento, tornando inaplicável o art. 42, §3, do CPC.** – “As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que institui o encargo” (EREsp 444.391/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de

**01.02.2006).** – Na hipótese, tendo sido reconhecida a adesão do réu à associação autora, há o dever de pagar as contribuições. Recurso especial conhecido e provido (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. Nº636.358/SP. Relator Ministro Nancy Andrighi, DF, 25 de março de 2008) [grifos nossos]

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO ATÍPICO. COTAS RESULTANTES DE DESPESAS EM PROL DA SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DE ÁREA COMUM. COBRANÇA DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. 1 . **Consoante entendimento firmado pela Eg. Segunda Seção desta Corte Superior, “as taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que institui o encargo.”**(EREsp nº. 444.391/SP, Rel. MIn. Fernando Gonçalves. Rel. p/Acordão MIn. Humberto Gomes de Barros, Segunda Seção, DJU de 01.02.2006). 2. Recurso Especial. Nº 636.358/SP. Relator Ministro Fernando Mathias. Juiz Federal Convocado do TRF 1ª Região, Brasília, DF, 07 de outubro de 2008) [grifos nossos]

RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. I- **As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que institui o encargo.** Precedentes. II- Orientação que, por assente há anos, é consolidada neste Tribunal, não havendo como, sem alteração legislativa, ser revista, a despeito dos argumentos fáticos-jurídicos contidos na tese contrária. III- Recurso Especial provido (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRG no Agravo de Instrumento Nº. 1.020.186/SP. Relator Ministro Sidnei Beneti. Brasília, DF, 16 de novembro de 2010). [grifos nossos]

Tanto nas decisões do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, a qual decide pela obrigatoriedade do pagamento das taxas, quanto na jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça, a qual aduz que as cobranças das taxas apenas ocorrem quando o proprietário adere ou aceita tal cobrança, não há qualquer invocação de obrigação *propter rem*, ou seja, que as referidas taxas sejam proveniente da propriedade ou posse do imóvel.

## 5 VISÃO SOCIOLÓGICA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Os condomínios fechados surgem no Brasil principalmente em decorrência do medo da crescente violência nos grandes centros urbanos, através da iniciativa privada, a qual privatiza áreas públicas, com elevação de muros, cercas e portarias com cancelas, limitando o acesso de ir e vir das pessoas com o objetivo de proporcionar proteção e comodidade ou até mesmo *status* sociais a alguns privilegiados moradores, causando segregação sócio-espacial, pois apenas aqueles cidadãos mais abastados possuem condições econômicas de se estabelecerem no interior da tais condomínios.

De acordo com Choay:

os condomínios fechados são exemplo de um modelo racionalista-progressista, e ao mesmo tempo culturalista, primeiro porque têm como escopo a criação de um ambiente urbano dissociado dos elementos da cidade e da vida real, posto que são totalitários e visam à eficiência, sendo o espaço planejado para um homem ideal, visando o cumprimento de suas funções básicas. Segundo, porque pretendem criar um mundo fechado, com restrições para a população de fora de seus muros, impedindo a expansão das relações e dos movimento sociais, gerando, portanto, graves conseqüências para a vida urbana”. (2003, *apud* Levy, 2010, p.100)

Dessa forma fica evidente a exposição de Leitão ao dizer que há:

várias cidades dentro de uma cidade através da ampliação dos espaços privados, (praças de convivência dentro dos *shoppings*, praças desertas em grandes complexos empresariais, área de lazer e sociabilidade nos condomínios fechados), em que esses se tornam os “espaços públicos” dos espaços privados, como o surgimento de “ilhas” ou “bolsões” urbanos, formando uma cidade apartada. Assim os condomínios fechados produzem um ambiente exclusivo e de exclusão, centrado no espaço privado, representando “espaços que se fecham em si mesmos”. (2008, *apud* Levy, 2010, p.100).

Assim esse tipo de empreendimento agrava cada vez mais as desigualdades sociais no Brasil, isolando a classe econômica mais favorecida pelo capitalismo das demais, assim como não faz jus a uma sociedade justa e solidária, princípio democrático que deve ser buscado por todas as nações; posto que utiliza de forma exclusiva áreas de uso comum, com o fim de garantir somente a si o direito à segurança, demonstrando verdadeiro ato de egoísmo. E como se não bastasse, tudo isso em detrimento da maioria menos privilegiada, violando-lhe o direito de fruição dos bens públicos, atingindo direitos garantidos constitucionalmente, como o

direito à locomoção e circulação, lazer e recreação, igualdade entre outros, segundo Oliveira (2006, *apud*, MARINI 2011 p.32).

Cristiane Marini e Mixilini Chemin Pires expõem ainda que:

Tais condomínios, além de mitigar os direitos fundamentais garantidos constitucionalmente, violam os objetivos da República Federativa do Brasil, quais sejam, construir uma sociedade justa e solidária, erradicar a pobreza e reduzir as desigualdades sociais, regionais e promover o bem de todos, sem preconceito de qualquer natureza. (MARINI e PIRES, 2011, p.27)

Portanto alguns poucos abastados da sociedade não podem concretizar tal situação de segregação social ao construir os seus muros em torno das áreas que seriam comum a toda sociedade, sob o pretexto de segurança, fato este abraçado por alguns municípios que autorizam a transferência a alguns a propriedade dos espaços públicos, e nesse diapasão MARINI conclui que:

o fechamento de um loteamento, sob o argumento de concretizar o direito social da segurança, não pode ser acolhido pelo poder público para a concessão da privatização de áreas públicas, pois o direito à segurança está garantido à todos, sem qualquer distinção, e é dever do poder público efetivar tal direito. Assim, não pode a coletividade ser ainda mais prejudicada pela insuficiência deste, que além de não ser capaz de proporcionar a segurança, faz gritar a desigualdade, ao passo que isola poucos abastados cidadãos em lugar privilegiados, em detrimento dos demais, suprimindo direitos fundamentais que lhes são inerentes. (MARINI e PIRES, 2011, p.33)

## 6 CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

No Congresso Nacional Brasileiro se encontra em tramitação o Substitutivo ao Projeto de Lei Nº. 3.057/2000, Anexo B, que versa sobre a revisão da Lei de Parcelamento do Solo para fins urbanos, Lei Nº. 6.766/79, a qual não regulamenta ou dispõe sobre os condomínios fechados, conforme anteriormente demonstrado.

O referido projeto de Lei nº. 3.057/2000 já passou por um processo de discussão que levou ao apensamento de sete projetos de lei relacionados à matéria e à elaboração de cinco Substitutivos ao Projeto de Lei que reescreve quase totalmente a Lei Federal original nº 6.766/79, tratando-se de um projeto polêmico e de interesse nacional, pois pretende regulamentar todas as formas possíveis do homem ter a sua moradia e habitar nos centros urbanos, sendo de extrema necessidade porque:

o Projeto de Lei parte do reconhecimento da enorme importância de uma lei federal de parcelamento do solo urbano – que, juntamente com o capítulo constitucional sobre a política urbana e o Estatuto da Cidade, de 2001, compõe o tripé das principais leis urbanísticas no país-, e explicitamente propõe a aprovação de uma “Lei de Responsabilidade Territorial” a ser obedecida, a exemplo da Lei de Responsabilidade Fiscal, pela sociedade brasileira e em especial pelos Municípios, já que são esses os entes federativos que têm a competência constitucional para aprovação de parcelamentos do solo urbano e de projetos de regularização (FERNANDES, 2006, p. 354).

O projeto também impõe a obrigatoriedade de registros nos Cartórios de Registro de Imóveis de qualquer ato vinculado aos negócios imobiliários e contratos referente a venda de imóveis e lotes urbanos através de modificação da Lei de Registros Públicos nº 6.015/71 e dispõe normas específicas sobre as relações de consumo modificando o código de defesa do consumidor sobre o direito a restituição de parcelas pagas na compra de um imóvel, reduzindo o valor desta restituição ao consumidor.

Segundo Denise de Campos Gouvêa e Sandra Bernardes Ribeiro, o conteúdo deste projeto:

é complexo com interações e interferências cruciais para as cidades brasileiras, nos âmbitos federal, estadual e municipal em todo o processo de planejamento e de gestão do território municipal, reconhecendo a autonomia municipal sobre questões de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. Conforme a Constituição Federal em vigor, art. 21, inciso XX, compete à União instituir norma geral para o parcelamento do solo urbano. Neste sentido, o último texto do PL 3.057/00 – emenda nº 69 apresenta-se, a princípio, como uma norma geral, com padrões básicos e critério únicos para todos os assentamentos em qualquer parte da cidade. (GOUVEA e RIBEIRO, 2008, p.6)

No artigo 2º, inciso XI, do Substitutivo do Projeto de Lei 3.057/2000 é criada uma nova modalidade de parcelamento do solo urbano denominado condomínio urbanístico, o qual é a divisão de um imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, as quais correspondem às frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos no seu interior, regulamentando dessa forma os condomínios fechados.

Entretanto, diferentemente do que vem ocorrendo, as áreas destinadas ao uso público devem estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana, conforme parágrafo 4º do artigo 8º, e as vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topográfica local e garantir o acesso público, livre e desimpedido, aos corpos d'água, às praias e às demais áreas de uso comum do povo, segundo o artigo 7º, inciso III.

O Substitutivo do Projeto de Lei também inova ao conceder ao Município, através de lei municipal, a determinação de quais áreas territoriais serão admitidos os condomínios urbanísticos, o seu tamanho máximo e os requisitos necessários à sua implementação, nesse sentido Denise Gouvea e Sandra Ribeiro dispõem que:

A nova possibilidade de gestão urbana proposta no PL nº 3.057/00 reafirma a competência conferida pela CF, nos termos do art. nº 18, considerando o Município como ente da federação brasileira com exclusividade para legislar sobre questões de parcelamento do solo urbano e de assuntos de interesse local e complementar à legislação federal e estadual no que couber, conforme o art. nº 30 da CF. O PL introduz um novo conceito de gestão urbana plena à semelhança do Sistema Único de Saúde (SUS) diferenciando os entes locais, pois o processo municipalista não leva em conta a dinâmica efetiva da produção do espaço, tratando igualmente municípios muito diferentes, como São Paulo (SP) e Quixeramobim (CE). Assim, os municípios com gestão plena poderão adotar parâmetros e procedimentos diferentes definidos nesse Projeto de Lei. A proposição é de que o Município, para ter gestão plena, reúna simultaneamente os seguintes requisitos: a) possua plano diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado à luz do Estatuto da Cidade; b) disponha de entes colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, de caráter deliberativo, ou participe de entes colegiados intermunicipais com as mesmas finalidades, assegurada em qualquer caso, a participação paritária entre o Poder Público e a sociedade civil; c) disponha de órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou participe de consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da lei federal nº 11.107, de abril de 2005 (Lei dos Consórcios). A proposta é fortalecer a autonomia municipal daqueles municípios que tenham a condição de exercê-la a partir de três fatores considerados como fundamentais na gestão urbana. O primeiro é que se estabeleça uma visão de planejamento, ordenamento e desenvolvimento territorial do Município por meio da lei municipal do plano diretor, independentemente do número de habitantes. O Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, como pacto sócio-territorial, deve incluir todos os segmentos sociais na elaboração e implementação das propostas. É necessário que cada Município tenha um projeto de cidade a partir do Plano Diretor e que os processos de parcelamento do solo urbano e de regularização fundiária estejam inseridos nesse projeto. As soluções pontuais são

normalmente mecanismos que não consideram o todo territorial e nem a perspectiva de futuro. O segundo é estimular que os municípios tenham mecanismos de participação popular e controle social. A partir de uma participação ampla e democrática, na qual o conjunto de atores organizados que produzem a cidade serão capazes de dizer onde, quando e como as políticas voltadas ao parcelamento para fins urbanos e à regularização fundiária podem consolidar e/ou modificar os espaços das cidades. De fato, temos que investir nisto se quisermos consolidar com mudanças duradouras essa nova fórmula de planejar a cidade, definida no Estatuto da Cidade. A participação deve ser assimilada de forma permanente na estrutura municipal, incluindo também a substituição de procedimentos e de mecanismos de gestão urbana conservadores e ultrapassados. E, por fim, como terceiro fator fundamental que o Município possua ao mesmo tempo estrutura de licenciamento nas áreas de urbanismo e ambiental. A condição de obrigatoriedade de existência de órgãos executivos nessas áreas, ou a participação de consórcios com a finalidade de parcelamento do solo urbano, demonstram um estímulo para aperfeiçoamento dos mecanismos de controle social, de gestão municipal e de gestão consorciada. Este é um ponto que tem sido um dos grandes obstáculos, tanto para aprovação de novos parcelamentos, como para regularização fundiária dos existentes. Em muitos municípios, um parcelamento urbano, para ser aprovado, leva mais de cinco anos, em função de procedimentos administrativos paralelos e critérios duplicados e sobrepostos, muitas vezes demorados com licenciamento totalmente desintegrado. (GOUVEA e RIBEIRO, 2008, p. 7)

Assim, o Substitutivo do Projeto de Lei, regulamenta, principalmente, sobre a aprovação de novos parcelamentos; aprovação de condomínios urbanísticos e a aprovação de projetos de regularização de parcelamentos e assentamentos irregulares já consolidados.

Dessa forma, o Substitutivo do Projeto de Lei 3.057/2000 será um marco jurídico-político para as cidades brasileiras, buscando a democratização do acesso ao solo e à moradia adequada, regularizando juridicamente as áreas e lotes já existentes, ocorrendo assim uma verdadeira reforma urbana das cidades brasileiras que ao longo dos anos vem crescendo desordenadamente, além de favorecer para a inclusão social e transformando a política de desenvolvimento urbano e habitacional.

## CONCLUSÃO

Diante deste novo quadro de habitação urbana cada vez mais crescente nas cidades brasileiras, no qual ocorreu um crescimento desordenado e exponencial da vida urbana, ocasionando o aumento da criminalidade e favelização, nascem os condomínios fechados, destinados primeiramente para as classes mais abastadas de nossa sociedade nas grandes cidades e em um segundo momento se dissemina por todo o país.

Viu-se que tais condomínios fechados trata-se de uma forma dos condôminos se defenderem ante a inércia do poder público em realizar as suas devidas funções, uma vez que no interior dos condomínios existe efetivamente todo o aparato urbano que uma cidade deveria proporcionar aos seus habitantes, como segurança, vias públicas de qualidade, áreas de lazer, comodidade e tranquilidade, porém este aparato é custeado pelos próprios condôminos através do pagamento de taxas.

No caso dos condomínios edifícios as taxas condominiais são dotadas de obrigação *propter rem*, a qual se trata de um direito real, sendo prevista em Lei a sua existência, o qual é vinculado ao proprietário ou possuidor do imóvel, porém, como demonstrado através de doutrina, jurisprudência e julgamentos, no caso dos condomínios fechados não há tal obrigação *propter rem*.

Ao se observar a cidade como um todo, o que se vê, devido a existência dos condomínios fechados, é um enclausuramento que garante as benesses citadas apenas aos condôminos, causando segregação sócio-espacial e discriminando os demais indivíduos da sociedade, os quais também deveriam poder usufruir de tais direitos, além de terem acesso, ir e vir, aos condomínios, pois as áreas públicas e vias públicas são destinadas, como o próprio nome diz, ao público e não apenas a alguns.

E apesar de toda esta problemática ocasionada o Código Civil de 2002 nem sequer mencionou os condomínios fechados, os quais já existiam quando da sua entrada em vigor e de sua elaboração pelos legisladores, portanto o que ocorre é uma tentativa de adaptação jurídica para se regulamentar os condomínios fechados, pois, ora, quem se encontra residindo são os mais abastados e não poderiam ficar desamparados pelo poder público.

Essa adaptação ocorre ao se aplicar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano em conjunto com a Lei 4.591/1964 e com autorização dos municípios, através de leis municipais, entretanto é indevida tal tentativa de regulação.

Portanto para que os condomínios fechados possam existir no ordenamento jurídico brasileiro, com a sua devida conceituação e regulamentação, deverá ser transformado em dispositivo legal o Substitutivo do Projeto de Lei 3.057/2000 que se encontra em trâmite no Congresso Nacional, onde os condomínios fechados passaram a ser conhecidos como condomínio urbanístico.

Portanto o referido substitutivo de projeto de lei irá atender as necessidades urbanísticas e sociais das cidades brasileiras, criando novos conceitos, parâmetros, procedimentos e instrumentos para qualificar o processo de gestão e desenvolvimento urbano municipal, passando a existir juridicamente os condomínios fechados com a nomenclatura de condomínio urbanístico.

## REFERÊNCIAS

CASTEJON, Fabio Simões; NETO, Francisco Maia. **A Legalidade dos Loteamentos Fechados à Luz do Direito Positivo**, <http://www.lares.org.br/2010/anais2010/images/388-521-3-RV.pdf>, acessado em 23/09/2013.

COLUCCI, Benjamin. **Direito Romano: Programa Completo da Faculdade Nacional de Direito**. 1ªEd. – Juiz de Fora: Gráfica Comércio e Industria, 1961.

FERNANDES, Edésio. **Direito Urbanístico. Estudos Brasileiros e Internacionais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento. **Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato**. Curitiba: Jaruá, 2009.

GOUVEA, Denise de Campos; Ribeiro, Sandra Bernardes. **A revisão da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e a Regularização Fundiária Sustentável: Novos conceitos urbano-ambientais**, <http://www.ibdu.org.br/imagens/ArevisaodaLeiFederaldeParcelamentodoSoloUrbano.pdf>, acessado em 30/10/2013

<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf>, acessado em 01/10/2013.

LEVY, Dan Rodrigues. **Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos**, <http://www.pucsp.br/ponto-e-virgula/n7/artigos/pdf/pv7-07-danlevy.pdf>, 2010, acessado em 01/10/2013.

MARINI, Cristiani; PIRES, Maxilini Chemin. **Condomínio fechado: o direito coletivo ao uso das áreas públicas**, 2011, <http://editora.unoesc.edu.br/index.php/acsa/article/view/722>, acessado em 09/10/2013.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**, 9ªEd – São Paulo: Malheiros, 1997.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio: doutrina, legislação, jurisprudências, peças processuais, modelos**. 1ª ed – Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2012.

PEREIRA, Ricardo Neto; HEITOR, Teresa; RAPOSO, Rita. **Condomínios Fechados: Forma e Contexto, A experiência do Conselho de Cascais**, [http://pnum.fe.up.pt/pt/index.php/download\\_file/view/107/%E2%80%8E](http://pnum.fe.up.pt/pt/index.php/download_file/view/107/%E2%80%8E), acessado em 02/10/2013.

PIRES, Luís Manuel Fonseca. **Loteamentos Urbanos Natureza Jurídica**. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 7ª Ed. – São Paulo: Malheiros, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direito Reais**. 11ª Ed. – São Paulo: Atlas, 2011.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 11ª Ed. – São Paulo: Atlas, 2011.

VERISSIMO, Luis Fernando. **Comédias para se Ler na Escola**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

WALD, Arnaldo. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 12ª Ed. – São Paulo: Saraiva, 2009.

## ANEXO A -

A seguir será reproduzida a crônica “Segurança” de Luis Fernando Veríssimo, extraída do livro “Comédias para se ler na escola”, que exterioriza da forma descontraída e com bastante ironia e bom humor a paranóia de insegurança ou suposta segurança dos moradores dos condomínios fechados.

### “SEGURANÇA

O ponto de venda mais forte do condomínio era a sua segurança.

Havia as belas casas, os jardins, os playgrounds, as piscinas, mas havia, acima de tudo, segurança.

Toda a área era cercada por um muro alto. Havia um portão principal com muitos guardas que controlavam tudo por um circuito fechado de TV. Só entravam no condomínio os proprietários e visitantes devidamente identificados e crachados.

Mas os assaltos começaram assim mesmo. Ladrões pulavam os muros e assaltavam as casas.

Os condôminos decidiram colocar torres com guardas ao longo do muro alto.

Nos quatro lados. As inspeções tornaram-se mais rigorosas no portão de entrada.

Agora não só os visitantes eram obrigados a usar crachá.

Os proprietários e seus familiares também. Não passava ninguém pelo portão sem se identificar para a guarda. Nem as babás. Nem os bebês.

Mas os assaltos continuaram.

Decidiram eletrificar os muros.

Grades nas janelas de todas as casas. Era o jeito. Mesmo se os ladrões ultrapassassem os altos muros, e o fio de alta tensão, e as patrulhas, e os cachorros, e a segunda cerca, de arame farpado, erguida dentro do perímetro, não conseguiriam entrar nas casas.

Todas as janelas foram engradadas.

Mas os assaltos continuaram.

Foi feito um apelo para que as pessoas saíssem de casa o mínimo possível.

Dois assaltantes tinham entrado no condomínio no banco de trás do carro de um proprietário, com um revólver apontado para a sua nuca. Assaltaram a casa, depois saíram no carro roubado, com crachás roubados. Além do controle das entradas, passou a ser feito um rigoroso controle das saídas.

Para sair, só com um exame demorado do crachá e com autorização expressa da guarda, que não queria conversa nem aceitava suborno.

Mas os assaltos continuaram.

For reforçada a guarda. Construíram uma terceira cerca. As famílias de mais posses, com mais coisas para serem roubadas, mudaram-se para uma chamada área de segurança máxima. E foi tomada uma medida extrema.

Ninguém pode entrar no condomínio. Ninguém. Visitas, só num local predeterminado pela guarda sob sua severa vigilância e por curtos períodos.

E ninguém pode sair.

Agora, a segurança é completa.

Não tem havido mais assaltos.

Ninguém precisa temer pelo seu patrimônio. Os ladrões que passam pela calçada só conseguem espiar através do grande portão de ferro e talvez avistar um ou outro condômino agarrado às grades da sua casa, olhando melancolicamente para a rua.

Mas surgiu outro problema.

As tentativas de fuga. E há motins constantes de condôminos que tentam de qualquer maneira atingir a liberdade.

A guarda tem sido obrigada a agir com energia.”(VERISSIMO, 2001, 98-99)

## **ANEXO B**

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

Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

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

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

O Congresso Nacional decreta:

### **TÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

I – área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XIII – parcelamento de pequeno porte: o parcelamento de imóvel com área total inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), ou o desmembramento que não resulte em mais de 5 (cinco) unidades;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com essa mesma finalidade, assegurados o caráter deliberativo das decisões tomadas, o princípio democrático de escolha dos representantes e a participação da sociedade civil na sua composição;

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

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

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

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

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

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

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;

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

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

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

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

## TÍTULO II

### DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

#### CAPÍTULO I

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

##### Seção 1

##### Das Disposições Preliminares

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV – outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

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

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

## Seção 2

### Dos Requisitos Urbanísticos

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

I – os lotes ou unidades autônomas devem ter área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), ressalvado o parcelamento integrado à edificação, em que se admite área mínima de 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4º As áreas destinadas a uso público em condomínio urbanístico, exigidas nos termos de lei municipal, devem estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana.

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

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

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

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

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

II – as modalidades de parcelamento admissíveis;

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

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

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

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

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

III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

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

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

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

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

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

### Seção 3

#### Dos Requisitos Ambientais

Art. 12. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APPs) podem ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I – a vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral das funções ambientais das APPs;

II – a utilização da área não gere degradação ambiental;

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

IV – haja autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 1º A porção da APP não utilizada na forma do caput deve ser deduzida da área total do imóvel para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 8º.

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

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

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

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

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

§ 2º A APP pode ser transposta pelo sistema viário ou utilizada para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais, ou para atividades consideradas de utilidade pública, bem como para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos, desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental, a critério da autoridade licenciadora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 21. O parcelamento do solo para fins urbanos ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano na Zona Costeira deve assegurar o acesso livre e desimpedido às praias e ao mar, respeitadas as normas que regulam as áreas da segurança nacional e as unidades de conservação com acesso controlado.

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

## CAPÍTULO II

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

Art. 22. Cabe ao empreendedor:

I – a demarcação:

- a) dos lotes e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) dos lotes dos desmembramentos;
- c) das unidades autônomas, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e, nos termos da lei municipal, das áreas destinadas a uso público dos condomínios urbanísticos;
- d) dos limites das APPs;

II – a implantação:

- a) do sistema viário;
- b) da infra-estrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;
- c) dos elementos da infra-estrutura complementar exigidos por legislação estadual ou municipal;
- d) das edificações do parcelamento integrado à edificação;
- e) das medidas necessárias à recuperação das APPs definidas na licença urbanística e ambiental integrada ou, nos termos do §§ 2º e 3º do art. 35, na licença ambiental estadual;

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

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

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

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

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

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

§ 2º Nas hipóteses não contempladas no § 1º, a operação e a manutenção pelos concessionários ou permissionários deve ser precedida da celebração de termo de doação onerosa, por meio do qual o concessionário ou permissionário responsabilizar-se-á pelo ressarcimento das despesas havidas pelo empreendedor com a implantação das redes, segundo critérios estabelecidos em resolução da agência reguladora, a ser editada no prazo máximo de 30 (trinta) dias da publicação desta Lei.

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

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

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

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

I – firmado contrato entre os condôminos e os concessionários ou permissionários para estabelecer as regras da manutenção, assegurado o desconto, nas taxas e tarifas cobradas pela prestação do serviço, dos valores relativos aos custos de manutenção;

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

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO III

#### DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL INTEGRADA

##### Seção 1

##### Da Definição de Diretrizes

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

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

II – o traçado do sistema viário;

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

IV – as áreas legalmente protegidas.

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

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

I – requerimento específico instruído com:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I – inadequação do empreendimento ao Plano Diretor;

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

Art. 28. Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deve formulá-las, indicando, no mínimo:

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

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

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

IV – as faixas não edificáveis;

V – os usos admissíveis, com as respectivas localizações;

VI – os requisitos ambientais a serem cumpridos.

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

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

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

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

## Seção 2

### Do Conteúdo do Projeto

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

I – a valorização do patrimônio natural e cultural;

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

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

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

§ 1º Os desenhos devem conter, no mínimo:

I – no loteamento, a definição:

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

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

c) das áreas destinadas a uso público;

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

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

II – no condomínio urbanístico, a definição:

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

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

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

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

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

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

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

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

V – no parcelamento de pequeno porte, a definição:

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

- b) dos usos previstos e sua localização;
- c) dos lotes ou unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração;
- d) das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta.

§ 2º Os desenhos devem estar preferencialmente georreferenciados.

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

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

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

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

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

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

§ 5º O cronograma físico de obras e serviços deve conter, no mínimo:

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

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

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

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

I – da certidão atualizada da matrícula do imóvel;

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

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

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

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

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

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

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

§ 2º A proposta do instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor pode ser representada por hipoteca de lotes ou de unidades autônomas do

próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

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

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

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

### Seção 3

#### Da licença urbanística e ambiental integrada

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

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

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

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

I – em áreas:

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

b) localizadas em mais de um Município;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### CAPÍTULO IV

##### DA ENTREGA DAS OBRAS E DA LICENÇA FINAL INTEGRADA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO V

### DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

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

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

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

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

II – a licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento;

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

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

V – o regimento interno da comissão de representantes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I – o nome do empreendimento;

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

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

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

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

VI – o cronograma físico de obras e serviços;

VII – o quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com localização por quadra se couber, numeração e respectiva matrícula, bem como a

identificação das áreas destinadas a uso público e, se for o caso, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 51. Desde a data do registro do parcelamento, as áreas destinadas a uso público constantes do projeto passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer outra formalidade, observado o disposto no art. 23.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º, todos os adquirentes são considerados como diretamente atingidos, se a alteração implicar redução ou mudança da destinação das áreas

destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, aumento no número de lotes ou de unidades autônomas, ou alterações nas restrições urbanísticas previstas.

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

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

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

I – por decisão judicial, ouvida a autoridade licenciadora;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO VI

### DOS CONTRATOS

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

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

I – o nome e a qualificação das partes;

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

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

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

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

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

II – o local para realização dos pagamentos;

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

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

V – o prazo de entrega do empreendimento;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I – no contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado;

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

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

§ 7º A prova da quitação é dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada

certidão forense que comprove a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 63. Na rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, descontando-se a vantagem auferida com a fruição do imóvel, o montante devido por cláusula penal, os juros e a multa moratórios relativos às prestações pagas em atraso, a comissão de corretagem paga pelo empreendedor e

os débitos incidentes sobre o imóvel durante o período de vigência do contrato, observadas as condições previstas expressamente em contrato, nos termos do inciso VIII do § 2º do art. 59.

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

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

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

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

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

§ 6º Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago ao titular do registro cancelado nas condições contratadas, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 61.

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

§ 8º Para fins da restituição de que trata o caput, os valores das prestações pagas e dos abatimentos previstos, bem como o valor do imóvel constante no contrato, devem ser

atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização contratualmente estabelecido.

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

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

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

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

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

I – por decisão judicial;

II – por requerimento das partes contratantes;

III – nos casos de rescisão do contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º Com o pagamento da indenização e o respectivo registro imobiliário da sentença transitada em julgado na ação de desapropriação, a posse referida no caput converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a cessão de posse em compromisso ou contrato de venda e compra, ou outra modalidade contratual adequada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO VII

### DA INTERVENÇÃO

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

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

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

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

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

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

§ 1º A decisão que determinar a intervenção deve indicar o nome do interventor e ser acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato,

providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado e comunicar o fato ao Ministério Público.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TÍTULO III

## DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL EM ÁREAS URBANAS.

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

#### II.

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

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

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

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

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

V – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

VI – preferência de titulação para a mulher.

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

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

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

III – os mecanismos de controle social a serem adotados;

IV – as formas de compensação cabíveis.

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

## CAPÍTULO II

### DO PROCEDIMENTO

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

I – a seus beneficiários, individual ou coletivamente;

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

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

IV – ao responsável pela implantação do assentamento informal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO III

#### DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

##### Seção 1

##### Da Regularização Fundiária de Interesse Social

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

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

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

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

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

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

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

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

III – dos equipamentos comunitários definidos no plano.

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

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

II – do poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

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

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

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

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

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

## Seção 2

### Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

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

I – do percentual estabelecido no art. 8º;

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

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

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

I – do sistema viário;

II – da infra-estrutura básica;

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

IV – das medidas de mitigação e compensação ambiental eventualmente exigidas.

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

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

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

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

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

## CAPÍTULO IV

### DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3º Os editais devem ser publicados, no período de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e duas vezes em jornal de grande circulação local, constando o prazo de 15

(quinze) dias para impugnação, bem como um desenho simplificado e a descrição da área demarcada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO V

### DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V – regimento interno da comissão de representantes;

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

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

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

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

## TÍTULO IV

### DISPOSIÇÕES PENAIS, COMPLEMENTARES E FINAIS

#### CAPÍTULO I

##### DAS INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS E CIVIS

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

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

§ 1º Incorre nas mesmas penas quem:

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

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

§ 2º Os crimes definidos neste artigo são qualificados:

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

II – se efetivados:

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

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

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

Art. 104. Registrar parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

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

Parágrafo único. No caso de Oficial do Registro de Imóveis, além da pena prevista no caput deste artigo, considera-se a conduta infração disciplinar, aplicando-se o disposto nos arts. 32 a 36 da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994, e responsabilização administrativa, na forma da lei.

Art. 105. Expedir:

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

II – título de legitimação de posse a quem sabidamente não preencha os requisitos exigidos em lei:

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

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

§ 2º Sendo o infrator funcionário público, considera-se a conduta infração disciplinar punida na forma da lei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 110. O imóvel perdido na forma do art. 103, caput e §§ 1º 2º, passa ao domínio do Município, que deve proceder à sua regularização fundiária, observadas as normas cabíveis desta Lei.

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

I – implantação de equipamentos comunitários;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 113. A aplicação das sanções previstas neste Capítulo ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

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

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

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

II – o número de pessoas lesadas.

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

## CAPÍTULO II

### DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

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

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

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

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

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

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

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

Art. 119. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial para fins de moradia, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 942, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

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

I – a área possua a infra-estrutura básica prevista nesta Lei;

II – todos os lotes originais do parcelamento tenham sido vendidos.

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

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

Art. 122. Na desapropriação, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objeto de parcelamento não licenciado ou não registrado.

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

Art. 123. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir a construção ou o uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou promover a demolição da construção desconforme, sem prejuízo das prerrogativas dos legitimados para a propositura da ação civil pública.

Art. 124. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

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

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

o ressarcimento dos danos.

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

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

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

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

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

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

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

II – mobilidade urbana no entorno do empreendimento;

III – acesso da população em geral aos equipamentos comunitários.

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

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

§ 4º Considera-se válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma de loteamento fechado, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

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

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

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

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

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

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

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

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

I – certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre

o imóvel pelo período de 5 (cinco) anos; b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

II – certidões:

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

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

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

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

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

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

I – inciso V do art. 4º:

“Art. 4º .....

V – .....

t) a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) a legitimação de posse. (NR)”

II – inciso III do art. 12:

“Art. 12 .....

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

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

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

III – art. 29-A:

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

IV – art. 30-A:

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

I – a implantação de equipamentos comunitários;

II – a realização de obras ou serviços de interesse público;

III – a doação de imóvel para implantação de programas sociais ou ambientais;

III – o pagamento dos emolumentos relativos aos atos de registro necessários à regularização fundiária de interesse social.

V – art. 35:

“Art. 35. ....

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

Art. 132. A Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – art. 17:

“Art. 17. ....

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

II – art. 82:

“Art. 82. ....

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

III – art. 690:

“Art. 690. ....

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

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

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

IV – art. 942:

“Art. 942. ....

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

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

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

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

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

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

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

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

I – art. 13-A:

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

II – art. 15:

“Art. 15. ....

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

III – art. 29:

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

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

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

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

“Art. 4º .....

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

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

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

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

§ 1º .....

§ 2º .....

§ 3º .....

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

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

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

.....

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

.....

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

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

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

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

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

I – art. 167:

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

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

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

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

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

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

VI – convenção de condomínio;

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

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

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

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

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

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

§ 1º Será objeto de averbação:

I – a penhora, o arresto ou o seqüestro;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI – de reserva legal.

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

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

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

III – a preferência na aquisição;

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

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

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

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

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

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

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

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

I – indisponibilidade, afetação e seu cancelamento, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária efetuada pelo poder público, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos;

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

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

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

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

II – art. 168:

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

III – art. 172:

“Art. 172. No Registro de Imóveis, serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa, para constituição, transmissão ou extinção de direitos,

para a sua disponibilidade ou sua validade em relação a terceiros, bem assim de fatos aos quais se deva dar publicidade, nos termos desta Lei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV – art. 215:

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência, salvo nos casos de afetação patrimonial e de propriedade fiduciária a que se referem os arts. 31-A e seguintes

da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e os arts.49, § 3º, e 119, IX, da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. (NR)”

V – art. 216:

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

VI – art. 222:

“Art. 222. ....

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

VII – art. 225:

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

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

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

VIII – art. 226:

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

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

IX – art. 228:

“Art. 228. ....

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

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

X – art. 229:

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

XI – art. 239:

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

§ 1º As averbações serão feitas em cumprimento de mandado judicial ou determinação administrativa, ou nos termos de certidão do escrivão do feito, dos quais constem, além da

identificação do imóvel, os nomes das partes, a natureza do processo e, quando for o caso, o valor do crédito.

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

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

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, quando for o caso, após a intimação do titular do direito real que não figure como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.

§ 5º Não poderá ser registrada a arrematação ou a adjudicação sem a comprovação da intimação da praça ou do leilão de todos aqueles que figurem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 6º A indisponibilidade ou constrição anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da praça ou do leilão.

§ 7º Os títulos judiciais poderão ser apresentados ao Oficial de Registro de Imóveis, mediante cópias extraídas dos autos, autenticadas pelo escrivão do juízo.

§ 8º O título de arrematação ou de adjudicação, uma vez registrado, autoriza o cancelamento das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores.” (NR)

Art. 138. Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação oficial.

Art. 139. Revogam-se:

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

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

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado RENATO AMARY

Relator

2007\_16918\_Renato Amary\_999