

LEIS E DECRETOS FEDERAIS

SOBRE

PARCELAMENTO DO SOLO

URBANO

ÍNDICE

Apresentação	Páginas 3 e 4
Lei n.º 9.785 de 29 de Janeiro de 1.999	Página
Quadro Comparativo	Página
Sinopse Comentada	Página
Legislação Básica Consolidada	Página
Lei n.º 6.766 de 19 de Dezembro de 1.979	Página
Artigos n.º 167 à 169 da Lei n.º 6.015 de 31 de Dezembro de 1973	Página
Decreto-lei n.º 3.365, de 21 de Julho de 1941	Página

APRESENTAÇÃO

A sanção presidencial, no último dia 29 de janeiro, da Lei n.º 9.785, encerra mais uma etapa do trabalho desenvolvido pela Secretaria de Política Urbana (SEPURB), sucedida pela SEDU (Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano da Presidência da República), na realização da principal meta da Política Nacional de Habitação: o acesso à moradia adequada para todos.

A partir de 1995, a política habitacional do governo federal fixou quatro objetivos que deveriam nortear todas as ações programáticas e institucionais da SECRETARIA:

- universalização do acesso à moradia;
- ampliação do estoque de moradias e melhoria das habitações existentes;
- regularização dos assentamentos e promoção do acesso à terra urbana; e
- modernização do setor habitacional com o aprimoramento da legislação, da capacitação dos agentes e da qualidade da produção.

A cidade informal ocupa grande parte do território urbano brasileiro e coloca o cidadão em condições de segurança e de saúde precárias. A informalidade da construção de nossas cidades resulta de uma legislação restritiva para a implementação de empreendimentos habitacionais voltados às famílias de baixa renda e da falta de um planejamento urbano e habitacional que responda convenientemente às necessidades da população e que integre as ações do poder público em todas as esferas de governo.

Estas foram as principais razões que levaram o governo a buscar a modernização do setor e o aprimoramento da legislação de parcelamento do solo urbano para favorecer a regularização e a produção de assentamentos em bases tecnicamente responsáveis.

O diagnóstico nacional evidenciava a inadequação das leis municipais para a produção habitacional de interesse social. Essas leis abrigam, em sua maioria, interpretações restritivas da lei federal, com exigências que encarecem e, em certos casos, inviabilizam a produção habitacional. O primeiro passo para a modernização da legislação foi dado com a proposta da revisão da Lei n.º 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano em todo o país.

Em seu papel de órgão articulador da atuação dos agentes públicos e da sociedade, a SEPURB, a partir de 1996, buscou ouvir todos os setores para promover o aprimoramento da lei. Como parte deste processo, o governo federal participou ativamente dos esforços do legislativo, ao integrar-se à discussão do Projeto de Lei n.º 3.818/93, de autoria do Deputado Carlos Nelson. O resultado é a Lei n.º 9.785/99, que altera o Decreto - Lei n.º 3.365/41 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis n.ºs 6.015/73 (registros públicos) e 6.766/79 (parcelamento do solo urbano).

A participação da SECRETARIA ampliou o alcance da revisão legal. Num primeiro momento o projeto de lei buscava, basicamente, resolver a questão das expropriações, realizadas pelo poder público para fins de regularização e titulação de propriedades, possibilitando aos futuros ocupantes de terrenos segurança legal de posse.

definição de índices urbanísticos, percentuais de áreas públicas e áreas mínimas e máximas dos lotes, de acordo com o zoneamento fixado por lei local.

Ainda com relação à autonomia municipal, o substitutivo alterou a participação dos governos estaduais no processo de aprovação de loteamentos e desmembramentos.

Encerrada esta primeira etapa, a SECRETARIA amplia o espectro das discussões e da participação dos atores envolvidos em função da importância da matéria. O governo federal, com essa intervenção oferece sua contribuição na expectativa de que os conflitos e diferentes interesses que envolvem a organização nas áreas urbanas sejam conciliados.

O aprimoramento e a modernização da Lei n ° 6.766/79 tornou-se portanto a questão fundamental para que as políticas públicas do setor alcancem a universalização do acesso à moradia.

Edson Ortega Marques
Diretor de Habitação

LEI N.º 9.785, DE 29 DE JANEIRO DE 1999

Altera o Decreto – Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis n.ºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos), e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano);

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - O art. 5º do Decreto – Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, modificado pela Lei n.º 6.602, de 07 de dezembro de 1978, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º

“i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos: a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais.” (NR)

“.....”

§ 3º - Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.”

Art. 2º - O inciso do art. 167 de Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pelas Leis n.ºs 6.216, de 30 de junho de 1975, e 9.514, de novembro de 1977, passa a vigorar acrescido do seguinte item 36:

“Art. 167

I -
“36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menos renda.”

“.....”

Art. 3º - A Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações;

“Art. 2º

“§2º (VETADO)

“§3º (VETADO)

§4º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§5º - Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§6º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável: e

“Art. 4º

“I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.”(NR)

“

“§ 1º - A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.”(NR)

“

“Art. 7º

Parágrafo Único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.”(NR)

“Art. 8º - Os municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos art. 6º e 7º desta Lei.”(NR)

“Art. 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado á Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no §4º do art. 18.”(NR)

“

“§3º - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.”

“Art. 10º - Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento á Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no

§4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:”(NR)

“

“Art. 11 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.”(NR)

“

“Art. 12

Parágrafo único – O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.”

“Art.13 – Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições.”(NR)

“

“Art. 16 – A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que a obras executadas sejam aceitas ou recusadas.”(NR)

“§1º - Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o

“I – título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º.”(NR)

“.....”

“V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.”(NR)

“.....”

“§4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§5º - No caso de que trata o §4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e Vi deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.’

“Art. 26”

“§3º - Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

§4º - A cessão da posse referida no §3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacionais.

§5º - Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no §3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§6º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.”

“Art. 40”

“§5º - A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no §1º deste último.”

“Art. 43”

“Parágrafo único – Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.”

“Art. 50”

“Parágrafo único”

“II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§4º e 5º, desta lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.”(NR)

“Art. 51”

D E C R E T O

Parágrafo único – Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.”

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

QUADRO COMPARATIVO

LEI N.º 9.785/99

DEC. - LEI N.º 3.365/41, LEI 6.015/73

E LEI N.º 6.766/79

QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99

Decreto – Lei n.º 3.365/41 (*)	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 5º - Consideram-se de utilidade pública:</p> <p>.....</p> <p>I) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o loteamento de terrenos edificados ou não para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;</p> <p>.....</p> <p>(*) modificado pela Lei n.º 6.502 de 7 de dezembro de 1978.</p>	<p>Art. 5º -</p> <p>.....</p> <p>I) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; <u>o parcelamento do solo, com ou sem edificação</u>, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;</p> <p>.....</p> <p><u>§3º - Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinados às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.</u></p>
Lei n.º 6.015/73	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 167 – No registro de imóveis, além da matrícula, serão feitos:</p> <p>I- O registro:</p> <p>.....</p>	<p>Art. 167 -</p> <p>.....</p> <p>I-</p> <p>36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedida à União, Estados, distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.</p>

QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99

Lei n.º 6.766/79	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 2º - 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.</p> <p>.....</p> <p>§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.</p>	<p>Art. 2º -</p> <p>.....</p> <p>§2º - VETADO – (Considera-se desmembramento a subdivisão <u>total ou parcial</u> de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, <u>ressalvados a modificação, a ampliação e o prolongamento dos já existentes ou a abertura de uma única via pública ou particular de acesso exclusivo aos novos lotes.</u>)</p> <p>§3º - VETADO – (<u>Considera-se gleba o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularizado e registrado em cartório.</u>)</p> <p>§4º - <u>Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.</u></p> <p>§5º - <u>Consideram-se infra-estrutura básica e equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.</u></p> <p>§6º - <u>A Infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo de:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> I- vias de circulação; II- escoamento de águas pluviais; III- rede para abastecimento de água potável; e IV- solução para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.
<p>Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.</p> <p>.....</p>	<p>Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana <u>ou de urbanização específica</u> assim definidas <u>pele plano diretor ou aprovadas por lei municipal.</u></p> <p>.....</p>

QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99

Lei n.º 6.766/79	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:</p> <p>I – as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no §1º deste artigo:</p> <p>.....</p> <p>§1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m2 (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.</p> <p>.....</p>	<p>Art. 4º -</p> <p>I – as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais á densidade de ocupação prevista <u>pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;</u></p> <p>.....</p> <p>§1º - <u>A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.</u></p> <p>.....</p>
<p>Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:</p> <p>.....</p> <p>Parágrafo único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.</p>	<p>Art. 7º -</p> <p>.....</p> <p>Parágrafo único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de <u>quatro</u> anos.</p>
<p>Art. 8º - O Município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º desta lei , para a aprovação do loteamento.</p>	<p>Art. 8º – O Município de menos de cinquenta mil habitantes <u>e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento</u> poderão dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º desta lei.</p>
<p>Art. 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de titulo de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.</p> <p>.....</p>	<p>Art. 9º – Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto contendo desenhos, memorial descritivo <u>e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos</u>, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de <u>certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia</u>, ressalvado o disposto no <u>§4º do art. 18.</u></p> <p>.....</p> <p>§3º - <u>Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbação cartorárias do tempo de sua</u></p>

QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99

Lei n.º 6.766/79	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 10 – Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:</p> <p>.....</p>	<p>Art. 10 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de <u>certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:</u></p> <p>.....</p>
<p>Art. 11 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do artigo 4º e o artigo 5º desta Lei.</p>	<p>Art. 11 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas <u>vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.</u></p>
<p>Art. 12 – O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.</p>	<p>Art. 12 - <u>Parágrafo único – O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.</u></p>
<p>Art. 13 – Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação pelo Municípios, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:</p> <p>.....</p>	<p>Art. 13 – <u>Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:</u></p> <p>.....</p>
<p>Art. 16 – A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.</p>	<p>Art. 16 – A lei municipal definirá <u>os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou rejeitadas.</u> <u>§1º - Transcorridos os prazos sem manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.</u> <u>§2º - Nos municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.</u></p>

QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99

Lei n.º 6.766/79	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 18 – Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhada dos seguintes documentos:</p> <p>I – título de propriedade do imóvel;</p> <p>.....</p> <p>V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para execução das obras;</p> <p>.....</p>	<p>Art. 18 -</p> <p>I – título de propriedade do imóvel <u>ou certidão de matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;</u></p> <p>.....</p> <p>V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura <u>Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com duração máxima de <u>quatro</u> anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para execução das obras;</u></p> <p>.....</p> <p><u>§4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovidas pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habilitação.</u></p> <p><u>§5º - No caso de que trata o §4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas de decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.</u></p>

QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99

Lei n.º 6.766/79	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 26 – Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do artigo 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:</p> <p>.....</p>	<p>Art. 26 -</p> <p>.....</p> <p><u>§3º - Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do artigo 134 do Código Civil.</u></p> <p><u>§4º - A cessão da posse referida no §3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacional.</u></p> <p><u>§5º - Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no art. 3º converter-se-á em propriedade e sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.</u></p> <p><u>§6º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.</u></p>
<p>Art. 40 – A Prefeitura Municipal, ou o Distrito federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes dos lotes.</p> <p>.....</p>	<p>Art. 40 -</p> <p>.....</p> <p><u>§5º - A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos art. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no §1º desse último.</u></p>
<p>Art. 43 – Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I, do artigo 4º, desta Lei, não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.</p>	<p>Art. 43 -</p> <p><u>Parágrafo único – Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.</u></p>

QUADRO COMPARATIVO DA LEI N.º 9.785/99

Lei n.º 6.766/79	Lei n.º 9.785/99
<p>Art. 50 – Constitui crime contra a Administração Pública:</p> <p>.....</p> <p>Parágrafo único – O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:</p> <p>.....</p> <p>II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.</p>	<p>Art. 50 -</p> <p>.....</p> <p>Parágrafo único -</p> <p>.....</p> <p>II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta <u>Lei</u>, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.</p> <p>.....</p>
<p>Art. 51 – Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei, incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.</p>	<p>Art. 51 -</p> <p><u>Parágrafo único – VETADO – (As infrações previstas no artigo anterior deixam de ser consideradas crime se as irregularidades previstas nesta Lei forem sanadas até o oferecimento da denúncia.)</u></p> <p><u>Art. 53 - A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa de Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.</u></p> <p><u>Parágrafo único – Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.</u></p>

SINOPSE
COMENTADA
DA LEI N.º 9.785/99.

SINOPSE COMENTADA DA LEI N.º 9.785, DE 29 DE JANEIRO DE 1999.

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi publicada no Diário Oficial da União em 1º de fevereiro último a lei n.º 9.785.

Constituída de apenas quatro artigos, a lei altera, parcialmente, os seguintes diplomas legais:

- a) o Decreto – Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre a desapropriação por utilidade pública;
- b) a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; e, finalmente,
- c) a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

O primeiro objetivo da lei é permitir ao Poder Público a realização e a legalização de parcelamentos do solo urbano, com fins habitacionais, em gleba pendente de procedimento judicial expropriatório, fundado na imissão provisória na posse de áreas desapropriadas e permitida a emissão e o registro do título provisório da cessão da posse de lotes. A lei veda a retrocessão como meio de assegurar a irreversibilidade do ato administrativo voltado para a minimização da carência habitacional.

O segundo objetivo da lei é dar maior autonomia aos municípios no trato das questões pertinentes ao parcelamento do solo urbano, tanto sob o ponto de vista da formulação dos requisitos urbanísticos, quanto sob o ponto de vista da prática dos procedimentos administrativos de aprovação, de regularização e de registro dos parcelamentos, destacando as ações do poder público nesse campo como de interesse social.

As modificações a seguir comentadas dizem respeito ao objetivo de permitir a realização e a legalização, pelo poder público, de parcelamentos do solo urbano com fins habitacionais, em gleba pendente de procedimento judicial expropriatório, possibilitando a emissão e o registro de título de cessão da posse de lotes.

2 – ALTERAÇÕES RELATIVAS AO PARCELAMENTO E A TITULAÇÃO DA POSSE OU DA CESSÃO DA POSSE DE ÀREA DESAPROPRIADA.

DL 3.365/41:

Art. 5º Consideram-se de utilidade pública;

.....
I) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o loteamento de terrenos edificados ou não para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de

Lei 9.785/99 (Art.1º):

Art. 5º

I) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;

§3º Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinados às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.

Observações:

O DL nº3.365/41 trata da desapropriação por utilidade pública .O inciso “I”, do seu artigo 5º, com a redação atual, passou a admitir a desapropriação de glebas tanto para loteamentos, quanto para desmembramentos. Caracterizou como de utilidade pública, para fins de desapropriação, o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para a sua melhor utilização, econômica, higiênica ou estética; etc.

O seu parágrafo terceiro veda seja dada qualquer outra utilização ao imóvel desapropriado para fins de parcelamento popular, destinados às classes de menor renda. Esse parágrafo impede a retrocessão, garantindo a destinação do imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular.

Lei nº6.015/73:

Art.167. No registro de imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – O registro:

.....

Lei nº9.785/99 (Art. 2º):

Art.167:

I – O registro:

.....

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedida à União, Estados, distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas , para execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.

Observações:

A alteração na lei n.º 6.015/73, que trata dos Registros Públicos, introduziu os registros (i) da imissão provisória na posse; (ii) da cessão; e, (iii) da promessa de cessão, pelos Cartórios de Registro de Imóveis – CRI, apenas quando a desapropriação objetivar a execução de parcelamento popular destinado às classes de menor renda. Na esteira das modificações no DL n.º 3.365/41, de desapropriação, o legislador alterou, também, a lei de registros públicos, visando adequar ambas as legislações. É o que objetiva a alínea 36, do inciso I, do art. 167, da Lei de Registros Públicos.

Lei 6.766/79:

Art. 18 – Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel;

.....

Lei 9.785/99 (art. 3º):

Art. 18 –

I – título de propriedade do imóvel;

.....

§4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovidas pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§5º - No caso de que trata o §4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Observações:

Alteradas as legislações sobre desapropriação por utilidade pública e sobre os registros públicos, impôs-se, de igual modo, alterar a lei do parcelamento do solo urbano, para compatibilizá-la com as modificações introduzidas nos textos legais acima transcritos.

Daí as introduções dos parágrafos 3º e 4º, no art. 18, da Lei 6.766, para dispensar a apresentação de título de propriedade quando o parcelamento popular pendesse da conclusão de processo judicial expropriatório e para substituir o título de propriedade, nestes casos, por peças do processo expropriatório como: (I) a decisão que concedeu a imissão provisória na posse; (II) o decreto de desapropriação; e, (III) o comprovante da sua publicação, dentre outros.

Lei 6.766/79:

Art. 26 – Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do artigo 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

.....

Lei 9.785/99 (Art. 3º):

Art. 26 -

.....

§4º - A cessão da posse referida no §3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacional.

§5º - Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no §3º converter-se-á em propriedade e sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§6º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Observações:

Impôs-se modificar ainda o artigo 26 que, acrescido de mais parágrafos, veio disciplinar a averbação da posse em nome do Poder Público expropriante e a titulação da cessão da posse aos beneficiários finais dos parcelamentos executados em áreas desapropriadas. Informam os parágrafos deste artigo que o título de cessão ou promessa de cessão da posse provisória aos beneficiários finais converte a posse em propriedade ao final do processo expropriatório. Com o registro da sentença que fixar o valor da indenização, o instrumento da cessão da posse, averbado no registro de imóveis, converte-se em compromisso de compra e venda, ou em compra e venda, conforme as obrigações estiverem pendentes de serem cumpridas ou estiverem cumpridas. O último parágrafo informa que os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão celebrados no âmbito da lei n.º 6.766/79, acompanhados de prova de quitação, valem como título para o registro da propriedade, dispensando a lavratura de escritura definitiva.

Lei 6.766/79:

Art. 50 – Constitui crime contra a Administração Pública:

Parágrafo único – O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Lei 9.785/99 (Art. 3º):

Art. 50 -

Parágrafo único -

II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18 §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Observações:

A introdução da ressalva no parágrafo acima visou garantir plena eficácia às alterações introduzidas no DL n.º 3.365/41 e na Lei n.º 6.015/73. Concebida a imissão na posse de áreas expropriadas para a implantação de parcelamentos sociais como título provisório, que traz em si a possibilidade de conversão em domínio, fez-se introduzir a ressalva nesse inciso para a inclusão da posse na desapropriação no rol dos títulos legítimos.

3 – ALTERAÇÕES RELATIVAS A MAIOR AUTONOMIA MUNICIPAL NO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.

Lei 6.766/79:

Art. 2 – 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.

.....

Lei 9.785/99 (Art. 3º):

Art. 2º -

.....

§4º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§5º - Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§6º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo de:

- I – vias de circulação;
- II – escoamento de águas pluviais;
- III – rede para abastecimento de água potável; e
- IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Observações:

As modificações, introduzidas no artigo 2º incluem definições que conceituam e diferenciam temas que eram omissos na Lei 6.766/79. A definição introduzida para o lote leva em conta tanto a dimensão, que deve atender aos índices urbanísticos municipais, (anote-se que o inciso “II” do Art. 4º foi mantido), como também os benefícios mínimos de infra-estrutura básica definidos nos parágrafos subsequentes. Os lotes têm de contar com o padrão comum ou social de infra-estrutura básica, para que adquiram o *status* de lotes. As definições introduzidas induzem à padronização de conceitos, diferenciando o lote do parcelamento social, do lote de parcelamento comum, visando estimular a produção dos parcelamentos de padrão social. A definição de lote tem em vista o conceito de utilidade: a área resultante de um parcelamento com os benefícios do inciso V ao art. 18, apenas é, uma mera fração de área maior. Quis o legislador que essa fração de área maior, para ser considerada lote, contivesse utilidade bastante para receber uma construção que se prestasse à moradia digna. O legislador, nas definições, não inovou exigências que já não estivessem sendo adotadas ou que não fossem recomendadas tecnicamente. As soluções admitidas para a infra-estrutura de padrão social, que não sejam consideradas tecnicamente definitivas, devem conter o caráter da provisoriedade, sendo válidas para assegurar solução mais imediata para o déficit de moradias. A incorporação de tais definições na legislação federal não alterou substancialmente o que na prática ocorre no âmbito dos municípios: a infra-estrutura interna dos parcelamentos (e até a externa), tem

produto final do parcelamento seja considerado lote, caberá ao legislador municipal, por proposta do Poder Executivo, aprovar a participação da Prefeitura na complementação da infra-estrutura, nas hipóteses em que seja exigido do parcelador menos do que o necessário para que o produto final harmonize-se com a definição de lote.

Lei 6.766/79:

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Lei 9.785/99:

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana ou de urbanização específica assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Observações:

Nesse artigo assegurou-se aos municípios a criação, por legislação, de zonas de urbanização específica, dentro ou fora dos limites urbanos ou de expansão urbana. O legislador visou situações de recuperação de centros deteriorados, de urbanização de assentamentos irregulares, de urbanização de áreas degradadas e até outras ações a exemplo dos chamados “bolsões urbanos”, situados em zonas rurais. Como de urbanização específica devem ser entendidas as situações em que determinado projeto de urbanização não harmonize-se com os requisitos urbanísticos do seu entorno, constituindo, assim, exceção às regras da macro região. Além disso, como nem todos os municípios são obrigados ou dispõem de planos diretores, incluiu-se no texto a hipótese do município contar com um plano diretor, sem retirar da redação original a menção á lei comum, como meio legítimo de disciplinar a utilização dos espaços urbanos. Esta mesma orientação o legislador adotou em outras modificações que introduziu, permitindo aos municípios o uso da presente lei, tivessem ou não um plano diretor.

Lei 6.766/79:

Art. 4º - Os loteamento deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no §1º deste artigo;

.....
§1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m2 (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

Lei 9.785/99:

Art. 4º -

§1º - A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

Observações:

Deixou-se para os Municípios a determinação dos indicadores urbanos mínimos e máximos. Aos municípios, pelos seus poderes legislativo e executivo, caberá definir os seus índices urbanísticos, tanto no tocante às dimensões mínimas dos lotes (ressalvado o disposto no inciso II, do Art. 4º), quanto no tocante às reservas e outras destinações públicas. Doravante cabe aos municípios fixar em leis municipais, para as suas diversas regiões, os índices e a ocupação que julgarem mais eficientes e adequados. Poderão considerar a dimensão do parcelamento a aprovar e as necessidades específicas das regiões em que se situem. Os parcelamentos passam a vincular-se à lógica e à técnica do planejamento municipal, não mais pautando-se, compulsoriamente, em números e índices da legislação federal. Como a atividade pública é vinculada à legislação, os municípios deverão legislar sobre os temas da sua competência, que não possam suprimir-se por legislação existente: é o caso do percentual de 35%.

Lei 6.766/79:

Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Lei 9.785/99:

Art. 7º -

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

Observações:

A alteração do Art.7º acima também pendeu para a flexibilização e municipalização das decisões. A ampliação do prazo máximo de vigência das diretrizes visa adequação com os prazos máximos dos cronogramas das obras. Permitem a execução das obras dos parcelamentos em prazos de até 04 (quatro) anos, a critério dos municípios. É um instrumento a mais à disposição dos municípios com o fim de estimular a produção de novos parcelamentos, sem a exigência de investimentos integrais de curto prazo e permitindo a comercialização orientada e programada de lotes, sem embaraço das contra – garantias.

Lei 6.766/79

Art. 8º - O município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º desta Lei, para a aprovação do loteamento.

Lei 9.785/99

A alteração introduzida no Art. 8º tem em vista induzir à agilização dos procedimentos de exame e aprovação dos processos de parcelamento, dispensando a fase de fixação de diretrizes. Agora, tanto os municípios de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes, quanto aqueles dotados de plano diretor, com diretrizes de urbanização previamente fixadas, poderão dispensar a fase em questão, na aprovação de parcelamentos.

Lei 6.766/79

Art. 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

Lei 9.785/99

Art. 9º - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais. Quando houver, o projeto contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18.

.....
§ 3º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbação cartorárias do tempo de sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

Observações:

As alterações do Art. 9º acima também perseguem a flexibilização. A ampliação do prazo do cronograma é nele reafirmado. Suprime-se a exigibilidade de apresentação, à Prefeitura, de título de propriedade: em conformidade com a sistemática registral em vigor, substitui o título pela matrícula da gleba. O legislador amenizou a necessidade do exame da propriedade pelas Prefeituras, ou a dúvida sobre ser ou não ser atual uma certidão de matrícula, que é documento oficial. Daí as alterações introduzidas visando a eficácia da exigência mesmo diante do abrandamento da norma. Caso a Prefeitura constate, a qualquer tempo, alterações que fossem necessárias de serem conhecidas na matrícula, o que é suscetível de ocorrer até o registro imobiliário do parcelamento, serão tidas por insubsistentes tanto as diretrizes que expediu quanto as aprovações efetivou. Tais alterações, deverão conter grau de importância que justifique o grau das sanções ao parcelador

Lei 6.766/79.

Art.10 – Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º, do art.18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

Observações:

No artigo 10 também buscou-se a alternativa da matrícula, à exigibilidade de apresentação de título de propriedade. A ressalva ao disposto no § 4º, do art. 18, diz respeito às glebas desapropriadas para fins habitacionais.

Lei 6.766/79:

Art. 11 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o artigo 5º desta lei.

Lei 9785/99:

Art. 11 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Observações:

O texto do artigo 11 realça para os casos de desmembramento, a aplicabilidade das disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem, informando que na ausência destas apenas, é que serão aplicadas a eles as disposições urbanísticas dos loteamentos. Está a estimular o planejamento urbano, realçando sua importância em relação às regras gerais para loteamentos.

Lei 6.766/99

Art. 12 – O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os art. 6º e 7º desta lei salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Lei 9.785/99

Art. 12.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Observações:

O texto do art. 12 busca fixar que o cronograma de execução aprovado pela Prefeitura Municipal, deva ser cumprido pelo parcelador no seu prazo. A pena que introduziu poderá ensejar dúvidas se vier a ser aplicada após o registro cartorário do parcelamento. Ocorre que uma obra apenas aprovada e registrada no CRI, para após ser executada, pode sujeitar-se a eventos futuros que não podem permanecer subordinados apenas ao registro havido. Aplicada a caducidade da aprovação, se assim entender a Prefeitura, nova aprovação poderá viabilizar até outro projeto na parte que restar inacabada do parcelamento, agora sob intervenção da própria Prefeitura. O que busca impedir é a sujeição da Prefeitura a um projeto particular de parcelamento não inteiramente concretizado, apenas porque registrado no CRI. Como o registro do parcelamento equivale

Lei 6766/79

Art. 13 – Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação pelos Municípios, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: Lei 9.785/99:

Art. 13 – Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

Observações:

Sustenta-se a alteração desse artigo 13 na maior autonomia dos municípios que ainda subordinam previamente todos os parcelamentos, quaisquer que sejam as suas características e condições, ao exame prévio de alguns dos estados. Busca o novo texto estimular que os estados limitem suas ações em normalizar as aprovações, pelos municípios, apenas dos parcelamentos encontrados nas condições discriminadas no art.13, ressalvadas as autoridades metropolitanas de regiões metropolitanas, que continuarão a examinar e a anuir previamente à aprovação dos parcelamentos pelas prefeituras integrantes. A alteração introduzida pretende a efetiva aplicação do disposto nos incisos I, II e III do artigo 13 e ainda a reformulação dos procedimentos das aprovações pelas concessionárias vinculadas aos estados. A modificação desejou que as propostas de parcelamentos tenham nas prefeituras municipais as autoridades efetivas, dotadas de competência, responsabilidade e de poder de aprovação, para cujo mister deverão ser devidamente instrumentalizadas pelos estados e pelas concessionárias, reduzindo-se a burocracia e o tutela. Aos estados e às concessionárias deve apenas incumbir a fiscalização do cumprimento das suas normas pelos municípios.

Lei 6.766/79

Art. 16 – A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.

Lei 9785/99

Art. 16 – A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou rejeitadas.

§1º. Transcorridos os prazos sem manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§2º. Nos municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

Observações:

O texto anterior mostrava-se insuficiente e ineficaz, não induzindo à fixação e cumprimento de prazos. A modificação introduzida visa estimular o estabelecimento e/ou o cumprimento de prazos, não limitando-se à indenização as consequências da omissão do Poder Público. Os administradores e funcionários também responderão pela omissão, nos termos das leis que lhes são próprias, inclusive perante a própria administração, pelos prejuízos que deram causa. A inexistência de aprovação das obras de um parcelamento por omissão das prefeituras, também não pode ser atribuída à responsabilidade do parcelador,

Lei 6.766/79:

Art. 18 – Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

.....
V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; Lei 9.785/99.

Art.18.....

I – título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §4º e §5º.

.....
V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

Observações:

O inciso “T” introduz no artigo 18 a certidão da matrícula como alternativa à apresentação do título de propriedade para o registro do parcelamento. O inciso “V” diz respeito ao prazo de duração do cronograma, em formação com a mesma modificação introduzida em outros artigos pela nova lei. Entre as exigências mínimas constantes no inciso “V” do art.18 e a definição de lote do §4º, do art.2º, existem obras de infra-estrutura básica que incumbirá à lei municipal determinar de quem serão exigidas, se do próprio parcelador ou da prefeitura, como hoje já ocorre. Agora, porém, até o limite da definição do lote e da infra-estrutura a ser considerada (comum ou social).

Lei 6.766/79:

Art.40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes dos lotes.

Lei 9785/99:

Art.40

§5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts 3º e 4º desta lei, ressalvando o disposto no §1º desse último.

Observações:

A Lei passou a ter como limitador da regularização dos parcelamentos pelas Prefeituras a própria legislação municipal. Antes descabia tal limitador porque as exigências eram determinadas pela legislação federal. Transferida para os municípios maior autonomia neste campo, estes deverão respeitar suas próprias diretrizes e normas, daí a subordinação aos arts 3º e 4º. Aos municípios, pelos seus poderes legislativo e executivo, cabe agora, definir seus índices urbanísticos, tanto no tocante às dimensões mínimas dos lotes (o inciso “II” do Art. 4º foi mantido), quanto no tocante às reservas e destinações públicas para as suas diversas regiões. Assim, a regularização de parcelamentos ditos irregulares passará a depender da legislação local, exigindo um maior envolvimento e participação dos poderes locais, para que possa ser viabilizada.

Lei 6.766/79:

Art. 43. Ocorrendo execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I, do artigo 4º, desta Lei, não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Lei 9.785/99:

Art. 43.....

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Observações

A ausência de especificação deixou ao desabrigo de sanções o loteador infrator. Este parágrafo visou corrigir esta omissão explicitando a sanção.

Lei 6.766/79:

Lei 9785/99:

Art. – 53.-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa de Prefeituras Municipais E do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registro no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realizações de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

Observações:

A inclusão do artigo 53-A visa o reconhecimento de que as ações públicas, nos campos dos loteamentos e dos desmembramentos são de interesse público. Necessitavam as Prefeituras desse reconhecimento pelo legislador, visando que suas ações não fossem mais confundidas com as ações dos particulares. Daí a inclusão acima, visando o abrandamento da aplicação da lei 6766/79 para os municípios que atuam nesta área movidos pela necessidade social e cujos administradores já estão sujeitos a sanções

CONCLUSÃO

A Lei aqui comentada foi quase que integralmente dirigida à facilitação das ações governamentais. Visa o estímulo à retomada da produção de parcelamentos, em especial os populares, em complementação às ações de estímulo ao desenvolvimento da política habitacional do Governo Federal.

A lei 6.766/79, decorridos quase 20 anos desde a sua edição, não estava mais a atender às necessidades nem a acolher as substanciais mudanças havidas no País, podendo ser vista, em alguns de seus aspectos, como fator inibidor do mais ordenado e racional desenvolvimento das cidades.

Não obstante, é de reverenciar-se, em justa homenagem, o suporte legislativo que deu dimensão à questão do parcelamento do solo urbano. É seu o mérito de dividir no tempo os parcelamentos de áreas urbanas: os anteriores e os posteriores à lei 6.766/79.

Atualmente, contudo, em face do incremento das ocupações e das invasões desordenadas de áreas urbanas e rurais e diante da ausência de iniciativas particulares e públicas de produção de novos espaços urbanos, fez-se necessária a sua modificação emergencial.

A expectativa é a de que a presente legislação estimule a produção de novos parcelamentos populares, como também a retomada dos debates visando a reformulação mais ampla da legislação sobre o parcelamento do solo urbano e de outras leis e projetos de leis de interesse ao desenvolvimento dos centros urbanos.

**LEGISLAÇÃO
BÁSICA
CONSOLIDADA**

LEI N.º6766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO 1

Disposições Preliminares

Art. 2º 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.

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

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§3º (VETADO)

§4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I- Vias de circulação;
- II- Escoamento das águas pluviais;
- III- Rede para o abastecimento de água potável; e
- IV- Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Art. 3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (NR)

Obs.: Os termos grifados referem-se às alterações introduzidas pela Lei nº9785, de 29 de janeiro de 1999.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I- Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II- Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde

V- Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos aos seguintes requisitos

I- As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.(NR)

II- Os lotes terão área mínima de 125.m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros), salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III- Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa “non Aedificandi” de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV- As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (NR)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “ non aedificandi “ destinadas a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPITULO III

Do projeto de Loteamento.

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I- As divisas da gleba a ser loteada;

II- As curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal:

III- A localização dos cursos de água, bosques, e construções existentes;

IV- A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distancias da área a ser loteada;

I- As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido a serem respeitadas;

II- O traçado básico do sistema viário principal

III- A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV- As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V- A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (NR)

Art. 8º Os municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º desta lei. (NR)

Art. 9 Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no §4º do art. 18.(NR)

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

I – A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II – O sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III – As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV – Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V – A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI – A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I – A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II – As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV – A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate , a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.

Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no §4º do art.18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (NR)

I – A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – A indicação do tipo de uso predominante no local;

III – A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art.11 – Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem, ou na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (NR)

Parágrafo único. O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso,, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º, do artigo 4º, desta Lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art.12 – O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art.13 – Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (NR)

I – Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II – Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III – Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados)

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante da região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art.14 – Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, prevista no inciso I do artigo anterior.

Art.15 – Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no artigo 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art.16 – A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas.(NR)

§1º - Transcorridos os prazos sem a manifestação do poder público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§2º - Nos municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento.

Art. 18 – Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §4º e § 5º;

II – Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III – Certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;

IV – Certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas aos loteados, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos.

V – Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (NR)

VI – Exemplar do contrato- padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no artigo 26 desta Lei;

VII – Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º Os períodos referidos nos incisos II, alínea “b”, e IV, alíneas “a” , “b” e “d”, tomarão por base a data do período de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que , nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinados às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º No caso de que trata o §4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado

consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º Ouvido o ministério público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º Nas capitais, a publicação do edital se fará no “Diário Oficial” do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito à 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 loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20 - O registro do loteamento será feito, por extrato no livro próprio.

Parágrafo único. No Registro de Imóveis far-se-ão o registro do loteamento com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou equipamentos urbanos.

Art. 21 - Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido, primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada.. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial de Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no §4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação previa perante a Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22 – Desde a data de registro de loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constante do projeto e do memorial descritivo.

Art. 23 – O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I – Por decisão judicial;

II – A requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo este prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o ministério público

§ 3 – A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24 – O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca..

CAPITULO VII

Dos contratos

Art. 25 – São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26 – Os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do artigo 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I – Nome, registro civil, cadastro fiscal no ministério da fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II – Denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III – Descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV – Preço, prazo forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V – Taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI – Indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII – Declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinentes.

§ 1º - O contrato deverá ser firmado em 3(três) vias ou extraídas em 3(três) traslados, sendo uma para cada parte e o terceiro para arquivo do registro imobiliário, após o registros e anotações devidas.

§ 2º - Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

§ 3º - Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art.134 do Código Civil.

§ 4º - A cessão da posse referida no § 3º, cumprida as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacionais.

§ 6º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Art. 27 – Se aquele que se obrigou a concluir o contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º - Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º - O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º - Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos artigos 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28 – Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Art. 29 – Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato “inter vivos”, ou por sucessão “causa mortis”, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30 – A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31 – O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

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

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32 – Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º - Para os fins deste artigo o devedor adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º – Purgada a mora, convalescerá o contrato

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no artigo 32 desta Lei

Art. 34 – Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levada a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a Lei.

Art.35 – Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º - Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso 1, do artigo 666, do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36 – O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I – Por decisão judicial;

II – A requerimento conjunto das partes contratantes;

III – Quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPITULO VIII

Disposições gerais.

Art. 37 – É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38 – Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do “caput” deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I, do artigo 666, do Código do Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no “caput” deste artigo.

§ 3º - Regularizado o loteamento pelo loteador ,este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§4 ° - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação,

Art. 39 – Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente , quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40 – A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - A Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do artigo 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no artigo 47 desta Lei.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importância despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º - A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos artigos 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º deste último.

Art.41 – Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art.42 – Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não-registrado

Art. 43 – Ocorrendo a execução de loteamento não-aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I, do artigo 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 44 – O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45 – O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46 – O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere

Art. 47 – Se o loteador integra grupo econômico ou financeiro, qualquer

Art. 49 – As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebe-las.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPITULO IX

Disposições penais.

Art. 50 – Constitui crime contra a Administração Pública:

I – Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinente do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II – Dar início de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III – Fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão de 1(um) a 4(quatro) anos, e multa de 5(cinco) a 50(cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I – Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não-registrado no Registro de Imóveis competentes;

II – Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art.18, §4º e §5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (NR)

Art. 51 – Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52 – Registrar loteamento ou desmembramento não-aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1(um) a 2(dois) anos, e multa de 5(cinco) a 50(cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPITULO X

Disposições Finais

Art. 53 – Todas as alterações do uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-

do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que se trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

Art. 54 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 55 – Revogam- se as disposições em contrário.

LEI N.º 6015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 1

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

TÍTULO V Do Registro de Imóveis

CAPÍTULO I Das Atribuições

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I – O registro:

- 1) Da instituição de bem de família;
- 2) Das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) Dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) Do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) Das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis
- 6) Das servidões em geral;
- 7) Do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) Das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) Dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) Da enfiteuse;
- 11) Da anticrese;
- 12) Das convenções antenupciais;
- 13) Das cédulas de crédito rural;
- 14) Das cédulas de crédito industrial;
- 15) Dos contratos de penhor rural;
- 16) Dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) Das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) Dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão a que alude a Lei nº4591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) Dos loteamentos urbanos e rurais ;
- 20) Dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº58 ,de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) Das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) Das sentenças de desquite e de nulidade ou anulação de casamento, quando, nas respectivas partilhas, existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

- 25) Dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) Da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) Do dote;
- 28) Das sentenças declaratórias de usucapião;
- 29) Da compra e venda pura e da condicional;
- 30) Da permuta;
- 31) Da dação em pagamento;
- 32) Da transferência de imóvel a sociedade, quando integra quota social;
- 33) Da doação entre vivos;
- 34) Da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel; 2
- 36) Da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedida à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda..3

II – A averbação:

- 1) Das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 2) Por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- 3) Dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- 4) Da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
- 5) Da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstância que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
- 6) Dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n.º 4591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da Lei;
- 7) Das cédulas hipotecárias;
- 8) Da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
- 9) Das sentenças de separação de dote;
- 10) Do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) Das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) “ex officio”, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;
- 14) Das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; 4
- 15) Da rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em

17) Do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. 7

Art.168 – Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

Art.169 – Todos os atos enumerados no art.167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I – As averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II – Os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas.

1 – Alterada pela Lei n.º 6216, de 30 de junho de 1975

2 – Acrescido pela Lei n.º 9514, de 20 de novembro de 1977.

3 – Acrescido pela Lei n.º 9785, de 29 de janeiro de 1999.

4 – Acrescido pela Lei n.º 6850, de 12 de novembro de 1980.

5 – Acrescido pela Lei n.º 6941, de 14 de setembro de 1981.

6 – Acrescido pela Lei n.º 8245, de 18 de outubro de 1991.

7 – Acrescido pela Lei n.º 9514, de 20 de novembro de 1997.

DECRETO-LEI N.º3365, DE JUNHO 21 DE 1941

Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180 da Constituição, decreta:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A desapropriação por utilidade pública regular-se-á por esta lei, em todo o território nacional.

Art. 2 – Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

§1º A desapropriação do espaço aéreo ou do subsolo só se tornará necessária, quando de sua utilização resultar prejuízo patrimonial do proprietário do solo.

§2º Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer caso, ao ato deverá preceder autorização legislativa.

§3º É vedada a desapropriação, pelos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios de ações, cotas e direitos representativos do capital de instituições e empresas cujo funcionamento dependa de autorização do Governo Federal e se subordine à sua fiscalização, salvo mediante prévia autorização, por decreto do Presidente da República.1

Art.3º - Os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas de poder público poderão promover desapropriações mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato.

Art.4º - A desapropriação poderá abranger a área contígua necessária ao desenvolvimento da obra a que se destina, a as zonas que se valorizarem extraordinariamente, em consequência da realização do serviço. Em qualquer caso, a declaração de utilidade pública deverá compreendê-las, mencionando-se quais as indispensáveis à continuação da obra e as que se destinam à revenda..

Atr.5º - Consideram-se casos de utilidade pública;

- a) a segurança nacional;
- b) a defesa do Estado;
- c) o socorro público em caso de calamidade;
- d) a salubridade pública;
- e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- f) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
- g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- h) a exploração ou a conservação dos serviços públicos;
- i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o loteamento de terrenos edificados ou não para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;
- 2
- j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realizar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais

- o) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;
- p) os demais casos previstos por leis especiais.

§1º A construção ou ampliação de distritos industriais, de que trata a alínea i do caput deste artigo, inclui o loteamento das áreas necessárias à instalação de indústrias e atividades correlatas, bem como a revenda ou locação dos respectivos lotes a empresas previamente qualificadas.

§2º A efetivação da desapropriação para fins de criação ou ampliação de distritos industriais depende de aprovação, prévia e expressa, pelo Poder Público competente, do respectivo projeto de implantação. 3

Art.6 – A declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do Presidente da República, Governador, Interventor ou Prefeito.

Art.7 – Declarada de utilidade pública, ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar nos prédios compreendidos na declaração, podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial.

Àquele que for molestado por excesso ou abuso de poder, cabe indenização por perdas e danos, sem prejuízo da ação penal.

Art.8 – O Poder Legislativo poderá tomar a iniciativa da desapropriação, cumprindo, neste caso, ao Executivo, praticar os atos necessários à sua efetivação.

Art.9 – Ao Poder Judiciário é vedado, no processo de desapropriação, decidir se se verificam ou não os casos de utilidade pública.

Art.10 – A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará.

Neste caso, somente decorrido um ano, poderá ser o mesmo bem objeto de nova declaração.

Parágrafo único. – extingue-se em cinco anos o direito de propor ação de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta, bem como ação que vise a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público. 4

DO PROCESSO JUDICIAL

Art. 11 – A ação, quando a União for autora, será proposta no Distrito Federal ou no foro da Capital do Estado onde for domiciliado o réu, perante o juízo privativo, se houver; sendo outro o autor, no foro da situação dos bens.

Art. 12 – Somente os juizes que tiverem garantia de vitaliciedade, inamovibilidade e irredutibilidade de vencimentos poderão conhecer dos processos de desapropriação.

Art. 13 – A petição inicial, além dos requisitos previstos no Código de Processo Civil, conterá a oferta do preço e será instruída com um exemplar do contrato, ou do jornal oficial que houver publicado o decreto de desapropriação, ou cópia autenticada dos mesmos, e a planta ou descrição dos bens e suas confrontações.

Parágrafo único – Sendo o valor da causa igual ou inferior a dois contos de réis (2:000\$0), dispensam-se os autos suplementares.

Art. 14 – Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder a avaliação dos bens.

Parágrafo único – O autor e o réu poderão indicar assistente técnico do perito.

Art. 15 – Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de

b) da quantia correspondente a 20 (vinte) vezes o valor locativo, estando o imóvel sujeito ao imposto predial e sendo menor o preço oferecido;

c) do valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do imposto territorial, urbano ou rural, caso o referido valor tenha sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior;

d) não tendo havido a atualização a que se refere o inciso “c”, o juiz fixará, independente da avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originariamente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel.

§ 2º A alegação de urgência, que não poderá ser renovada, obrigará o expropriante a requerer a imissão provisória dentro do prazo improrrogável de 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º Excedido o prazo fixado no parágrafo anterior não será concedida a imissão provisória.5

Art. 15 – A .No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros compensatórios de seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos.

§ 1º O disposto no caput deste artigo aplica-se também à ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou desapropriação indireta, bem assim às ações que visem a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público, em especial aqueles destinados à proteção ambiental, incidindo os juros sobre o valor fixado na sentença.

§ 2º Nas ações referidas no parágrafo anterior, não será o Poder Público onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação. 6

Art.16 – A citação far-se-á por mandado na pessoa do proprietário dos bens; a do marido dispensa a da mulher; a de um sócio ou administrador, as dos demais quando o bem pertencer a sociedade; a do administrador da coisa, no caso de condomínio, exceto o de edifício de apartamento constituindo cada um propriedade autônoma, as dos demais condôminos e a do inventariante, e, se não houver, a do cônjuge, herdeiro ou legatário, detentor da herança, a dos demais interessados, quando o bem pertencer a espólio.

Parágrafo único. Quando não encontrar o citando, mas ciente de que se encontra no território da jurisdição do juiz, o oficial portador do mandado marcará desde logo hora certa para a citação, ao fim de 48 horas, independentemente de nova diligência ou despacho.

Art. 17 – Quando a ação não for proposta no foro do domicílio ou da residência do réu, a citação far-se-á por precatória, se o mesmo estiver em lugar certo fora do território da jurisdição do juiz.

Art. 18 – A citação far-se-á por edital se o citando não for conhecido, ou estiver em lugar ignorado, incerto ou inacessível, ou ainda, no estrangeiro, o que dois oficiais do juízo certificarão.

Art. 19 – Feita a citação, a causa seguirá com o rito ordinário.

Art. 20 – A contestação só poderá versar sobre vício do processo judicial ou impugnação do preço; qualquer outra questão deverá ser decidida por ação direta.

Art. 21 – A instância não se interrompe. No caso de falecimento do réu, ou perda de sua capacidade civil, o juiz logo que disso tenha conhecimento, nomeará curador à lide, até que se lhe habilite o interessado.

Parágrafo único. Os atos praticados da data do falecimento ou perda da

Art. 23 – Findo o prazo para a contestação e não havendo concordância expressa quanto ao preço, o perito apresentará o laudo em cartório até cinco dias, pelo menos, antes da audiência de instrução e julgamento.

§ 1º O perito poderá requisitar das autoridades públicas os esclarecimentos ou documentos que se tornem necessários à elaboração do laudo, e deverá indicar nele, entre outras circunstâncias atendíveis para a fixação da indenização, as enumeradas no art. 27.

Ser-lhe-ão abonadas, como custas, as despesas com certidões e, a arbítrio do juiz, as de outros documentos que juntar ao laudo.

§ 2º Antes de proferido o despacho saneador, poderá o perito solicitar prazo especial para apresentação do laudo.

Art.24 – Na audiência de instrução e julgamento proceder-se-á na conformidade do Código de Processo Civil. Encerado o debate, o juiz proferirá sentença fixando o preço da indenização.

Parágrafo único. Se não se julgar habilitado a decidir, o juiz designará desde logo outra audiência que se realizará dentro de 10 dias afim de publicar a sentença.

Art. 25 – O principal e os acessórios serão computados em parcelas autônomas.

Parágrafo único. O juiz poderá arbitrar quantia módica para desmonte e transporte de maquinismos instalados e em funcionamento.

Art. 26 – No valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado.7

§ 1º Serão atendidas as benfeitorias necessárias feitas após a desapropriação; as úteis quando feitas com autorização do expropriante.

§ 2º Decorrido prazo superior a um ano a partir da avaliação, o Juiz ou Tribunal, antes da decisão final, determinará a correção monetária do valor apurado, conforme índice que será fixado, trimestralmente, pela Secretaria de Planejamento da Presidência da República 8

Art.27 – O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles aufere o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e a valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.

§ 1º A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido, condenará o desapropriante a pagar honorários de advogado, sobre o valor da diferença.

§ 2º A transmissão da propriedade, decorrente da desapropriação amigável ou judicial, não ficará sujeita ao imposto de lucro imobiliário. 9

Art. 28 – Da sentença que fixar o preço da indenização caberá apelação com efeito simplesmente devolutivo, quando interposta pelo expropriado, e com ambos os efeitos, quando o for pelo expropriante.

§ 1º O juiz recorrerá ex-officio quando condenar a Fazenda Pública em quantia superior ao dobro da oferecida.

§ 2º Nas causas de valor igual ou inferior a dois contos de réis (2:000\$0), observar-se-á o disposto no art.839 do Código de Processo Civil.

Art. 29 – Efetuado o pagamento ou a consignação, expedir-se-á, em favor do expropriante, mandado de imissão de posse, valendo a sentença como título hábil para a transcrição no registro de imóveis

Art. 30 – As custas serão pagas pelo autor se o réu aceitar o preço oferecido; em caso contrário, pelo vencido, ou em proporção, na forma da lei.

Art.33 – O depósito do preço fixado por sentença, à disposição do juiz da causa, é considerado pagamento prévio da indenização.

§ 1º O depósito far-se-á no Banco do Brasil ou onde este não tiver agência, em estabelecimento bancário acreditado, a critério do juiz.

§ 2º O desapropriado, ainda que discorde do preço oferecido, do arbitrado ou do fixado pela sentença, poderá levantar até 80% (oitenta por cento) do depósito feito para o fim previsto neste e no art. 15, observado o processo estabelecido no art. 34. 11

Art. 34 – O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

Parágrafo único. Se o juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputa-lo.

Art. 35 – Os bens expropriados, uma vez incorporados à Fazenda Pública, não podem ser objeto de reivindicação ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação. Qualquer ação, julgada procedente, resolver-se-á em perdas e danos.

Art. 36 – É permitida a ocupação temporária, que será indenizada, afinal, por ação própria, de terrenos não edificadas, vizinhos às obras e necessários à sua realização

O expropriante prestará caução, quando exigida.

Art. 37 – Aquele cujo bem for prejudicado extraordinariamente em sua destinação econômica pela desapropriação de áreas contíguas terá direito a reclamar perdas e danos do expropriante.

Art. 38 – O réu responderá perante terceiros, e por ação própria, pela omissão ou sonegação de quaisquer informações que possam interessar à marcha do processo ou ao recebimento da indenização.

Art. 39 – A ação de desapropriação pode ser proposta durante as férias forenses, e não se interrompe pela superveniência destas.

Art. 40 – O expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei.

Art. 41 - As disposições desta lei aplicam-se aos processos de desapropriação em curso, não se permitindo depois de sua vigência outros termos e atos além dos por ela admitidos, nem o seu processamento por forma diversa da que por ela é regulada.

Art. 42 – No que esta lei for omissa aplica-se o Código de processo Civil.

Art. 43 – Esta lei entrará em vigor 10 dias depois de publicada, no Distrito Federal, e 30 dias nos Estados e Território do Acre , revogadas as disposições em contrário.

1-Acrescido pelo decreto-lei nº856, de 11 de setembro de 1969

2-Alterado pela lei n.º 9785, de 29 de janeiro de 1999.

3-Acrescido pela lei n.º 6602, de 07 de dezembro de 1978

4-Acrescido pela medida provisória n.º 1774-22, de 22 de fevereiro de 1999

5-Acrescidos pela lei n.º 2786, de 21 de maio de 1956.

6-Acrescidos pela medida provisória n.º 1774-22, de 11 de fev. de 1999

7-Acrescido pela lei n.º 2786, de 21 de maio de 1956.

8-Acrescido pela lei n.º 6306, de 15 de dezembro de 1975

9-Alterado pela lei n.º 2786, de 21 de maio de 1956.

10-Alterado pela lei n.º 2786, de 21 de maio de 1956

11-Acrescido pela lei 2786, de 21 de maio de 1956.