



CÂMARA LEGISLATIVA
DO DISTRITO FEDERAL

LIDO
Em 09 / 11 / 2000
Está
Assessoria de Plenário

PLC 818 / 2000

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº
(Do Sr. Deputado RENATO RAINHA-PL)

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida,

à CCJ e à CEOF.

Em 09.11.2000

Atamar Pinheiro Lima
Chefe da Assessoria de Plenário

Dispõe sobre a aplicação da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências", na regularização de condomínios residenciais no âmbito do Distrito Federal.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º - Serão admitidos à regularização os loteamentos ou condomínios urbanos, localizados ou não em áreas de proteção ambiental, que tenham declividade igual ou inferior a 30% (trinta por cento), conforme estabelece o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único – A declividade do loteamento ou condomínio poderá ser superior ao disposto no *caput*, desde que sejam atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

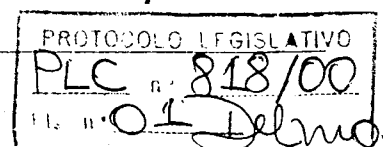
Art. 2º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

A Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências – determina no seu Art. 3º:

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





Parágrafo único – Não será permitido o parcelamento do solo:

.....

III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes". (grifo nosso)

Ocorre, entretanto, que a Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, antiga SEMATEC-DF, ao realizar o estudo de impacto ambiental para a regularização de condomínios, está exigindo que a declividade seja de no máximo 10% (dez por cento), contrariando, assim, o artigo da legislação federal supracitada, *que proíbe o parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30% por cento*. Mesmo assim, o legislador federal abriu exceções, quando permite declividade superior a 30% (trinta por cento) mediante o atendimento de exigências específicas das autoridades competentes.

O órgão ambiental do Distrito Federal tem justificado sua decisão na Resolução n.º 10 do CONAMA (órgão federal) que, ao arremio da lei, exige declividade de até 10% (dez por cento). Esse entendimento da Secretaria de Ambiente e Recursos Hídricos não pode prosperar, em face de fatores primordiais que devem ser levados em consideração.

O mais importante deles é de ordem normativa relacionada com o ordenamento processual e no âmbito constitucional. É que a exigência de declividade de até 10% da prevista na Resolução n.º 10 do CONAMA é abusiva e inconstitucional. Isto porque a matéria em questão é disciplinada por lei federal específica, que é a Lei n.º 6.766/79.

Ademais, no ordenamento jurídico brasileiro, na hierarquia das leis, uma lei é hierarquicamente superior a uma resolução. A lei é uma norma jurídica votada e aprovada pelo Poder Legislativo (Congresso Nacional) e sancionada pelo Presidente da República com suporte na Constituição Federal.

A lei federal tem eficácia e força coercitiva sobre todos os cidadãos.



CÂMARA LEGISLATIVA
DO DISTRITO FEDERAL

Já a resolução é apenas um norma procedimental de ordem administrativa. Ela é criada por um único agente do Poder Público, por delegação, e tem um caráter meramente regulamentar na esfera administrativa. Além do mais, ela tem abrangência restrita. Ela não pode ultrapassar os limites da lei. Desse modo, fixar um percentual superior ao da lei específica é usurpar o poder do legislador e ultrapassar o seus limites.

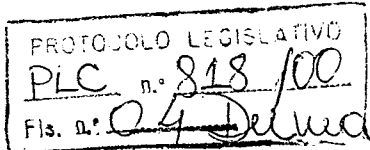
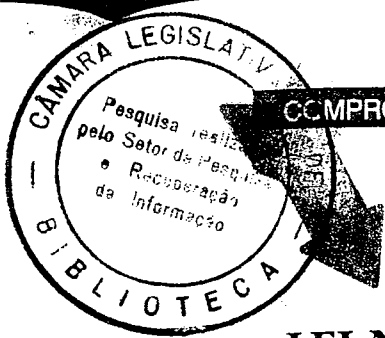
Assim, parece redundância mas faz-se necessário editar uma lei distrital específica, determinando a aplicação da Lei Federal n.º 6.766/79 nos casos de parcelamento do solo urbano.

Ante o exposto, espero o apoio dos meus ilustres Pares na aprovação deste Projeto de Lei Complementar.

Sala das Sessões, em 23 de outubro de 2000.

RENATO RAINHA
Deputado Distrital

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC n.º 818,00
Fls. n.º 03 Delma



LEI N. 6.766, 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.¹⁻²

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 I

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 loteamento¹ a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento² a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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 dos já existentes.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana,¹ assim definidas por lei municipal.

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;

Art. 1º: 1. e tb. pelo Dec. lei 271, de 28.2.67 (retro), ainda em vigor, parcialmente.

Art. 1º: 2. s/ algumas questões relativas a esta lei, v. Bol. AASP 1.105/2 (despacho de caráter normativo do Corregedor-Geral da Justi-

ça do TJSP).

Art. 2º: 1. v. arts. 4º a 9º e 12 a 24.

Art. 2º: 2. v. arts. 10 a 24.

Art. 3º: 1. v. art. 53.

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

III — em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV — em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

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,¹ serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

II — os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;²

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 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 ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 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” destinada 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.

Art. 4º: 1. v. art. 43.

Art. 4º: 2. Redação do inciso II conforme pu-

blicação em Coleção das Leis da União de 1979, errata, pág. XIX.

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC n.º 818/100
19.12.79

CAPÍTULO 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, traçados 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 d'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 distâncias da área a ser loteada;

V — o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI — as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

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:

I — as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e 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 2 (dois) anos.

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

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 do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

Art. 10º ou ao Estado (v. arts. 13 e 14).

Art. 5º: 2. v. arts. 8º e 12.

Art. 7º: 1. v. arts. 8º e 12.

PLC 318/00
06 de Junho

§ 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.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

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 do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- 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 exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta lei.

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 art. 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

PROTOCOLO LEGISLATIVO
 Nº 818 / 00
 DE 07 DE JULHO DE 2000

fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art. 13. Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

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 estadual¹ 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 de 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, previstas 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 art. 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 o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta lei.

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;

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

Art. 13: 1. v. arts. 14 e 15.

PROTOCOLO LEGISLATIVO

PLC n.º 818/00

11.11.08 Delma

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 ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

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 a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI — exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão¹ do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta lei;

VII — declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.²

§ 1º Os períodos referidos nos incisos III, alínea “b”, e IV, alíneas “a”, “b” e “d”, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas³ 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 dúvida⁴ perante o juiz competente.

§ 3º A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com

Art. 18: 1. v. art. 25.

Art. 18: 2. v. § 3º.

Art. 18: 3. Refere-se a “certidões”.

Art. 18: 4. v. LRP 198 e segs.

PROTOCOLO LEGISLATIVO
 PL nº 818 / 00
 11.09.2000

pequeno desenho de localização da área, edital¹ do pedido de registro em 3 (três) dias 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.²

§ 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 a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o 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.¹

Parágrafo único. No registro de imóveis far-se-ão o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote,² a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças³ e as áreas destinadas a espaços livres ou a 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,¹ 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 do 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.²

Art. 19: 1. v. § 3º.

Art. 19: 2. Da sentença proferida, cabe apelação (CPC 513; LRP 202). O processo corre nas férias forenses (CPC 174-I).

Art. 19: 3. "sic"; deve ser "devendo remeter o interessado às vias ordinárias".

Art. 19: 4. v. CPC 274.

Art. 20: 1. v. LRP 176 c/c 167-I-19.

Art. 20: 2. v. LRP 167-I-20.

Art. 20: 3. v. LRP 167-II-13.

Art. 21: 1. v. § 4º; cf. LRP 169-II.

Art. 21: 2. O § 1º, que não constava da publicação na Coleção das Leis da União, foi acrescentado pela errata que antecede o vol. I de 1980, p. XIX.

PLC n.º 818/00
Fls. n.º 10 Delenc

§ 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.³

§ 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 prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22. Desde a data do registro do 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, constantes do projeto e do memorial descritivo.¹

Art. 23. O registro do loteamento só¹ poderá ser cancelado:²

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;

III — a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital³ do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.⁴

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

Art. 24. O processo do 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.

Art. 21: 3. v. arts. 37, 39, 46, 50 § ún.-I.

Art. 22: 1. cf., neste tit., Dec. lei 58, de 10.12.37, art. 3º, e Dec. lei 271, de 28.2.67, art. 4º.

Art. 23: 1. Outros casos de cancelamento: arts. 17-"in fine", 21-"caput", "in fine" (com a exceção do § 4º), e 28.

Art. 23: 2. cf. LRP 250.

Art. 23: 3. v. art. 49 § 2º c/c art. 19 § 3º.

Art. 23: 4. Cabe apelação (CPC 513) da sentença que homologa ou deixa de homologar o pedido de cancelamento.

PROTÓCOLO I. CIEIATIVO
PLC n.º 818.00
11.11.80
D. Delgado

CAPÍTULO VII Dos Contratos

Art. 25. São irrevocabéis¹ os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.²

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular,³ de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 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;⁴

III — descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, áreas e outras características;

IV — preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V — taxa de juros incidentes sobre 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 mora⁵ superior a 3 (três) meses;

VI — indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;

VII — declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas⁴ em 3 (três) traslado, sendo um para cada parte e terceiro para arquivo no registro imobiliário,⁵ após o registro 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.⁶

Art. 27. Se aquele que se obrigou a concluir 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.¹

Art. 25: 1. v. arts. 29 e 30.

Art. 25: 2. Todos estes contratos dão lugar a ação de adjudicação compulsória, de procedimento sumário, prevista no Dec. lei 58, de 10.12.37, arts. 16 e 22 (neste tit.).

Art. 26: 1. v. LRP 221-II, 223 e 225 § 1º.

Art. 26: 2. "sic"; deve ser "do registro", e não "da inscrição" (v. LRP 168 e 167-I-19).

Art. 26: 3. s/ constituição em mora, v. art. 32.

Art. 26: 4. "sic"; deve ser "extraído".

Art. 26: 5. cf. LRP 194.

Art. 26: 6. cf. Dec. lei 58, de 10.12.37, art. 11 § 3º, neste tit.

Art. 27: 1. v. art. 18-VI.

PLC 818/00
 12 de Dezembro

§ 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 arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.²

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.¹

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 falência¹ ou da insolvência² 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,¹ 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. 27: 2. A ação, no caso, é de procedimento comum (CPC 272), e não se confunde com a ação de adjudicação compulsória, de rito sumário, cabível para o caso de contrato registrado no registro de imóveis. Aqui se cuida de pré-contrato ou de contrato que não tem condições de ser registrado.

Art. 28: 1. v. LRP 246-"caput".

Art. 30: 1. cf. LF 44-VI.

Art. 30: 2. cf. CPC 751.

Art. 31: 1. cf. Dec. lei 58, de 10.12.37, art. 13, neste tit.

PROTÓCOLO LEGISLATIVO
PLC n.º 818/00
13 DE JUNHO

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.¹

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis,² 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, convalida-se 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.³

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis¹ para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio registro de imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento,² a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias¹ ou úteis² por ele levadas 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 de imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.¹

Art. 32: 1. cf., s/ imóvel não loteado. Dec. lei 745, de 7.8.69, neste tít., em nota 9 ao art. 22 do Dec. lei 58, de 10.12.37.

Art. 32: 2. v. art. 49-"caput".

Art. 32: 3. v. art. 36-III, pelo qual se verifica que não se cancela a averbação, porém o registro, uma vez que tais contratos são registrados, e não averbados (LRP 167-I-20).

Art. 33: 1. v. art. 49-"caput".

Art. 33: 2. O oficial do registro deve proceder na forma do art. 35 § 2º, se o credor não receber a quantia depositada.

Art. 34: 1. v. CC 63 § 3º.

Art. 34: 2. v. CC 63 § 2º.

Art. 35: 1. "cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial" (cf. art. 38 § 1º).

PLS. 818,00
12.11.79
I. A. Delgado

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.¹

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.¹

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, deverá¹ 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 art. 666 do Código de 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 do loteador prevista no “caput” deste artigo.²

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas,² 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.

§ 4º 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.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação³ até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40

Art. 36: 1. v. art. 32 § 3º.

Art. 37: 1. v. arts. 21 § 3º, 39, 46, 50 § ún.

Art. 38: 1. “Deverá” ou “poderá”?

Art. 38: 2. O procedimento, no caso, é o comum (CPC 272), podendo ser, conforme o valor

da causa, ordinário ou sumário. José Ignácio Botelho de Mesquita entende que se trata, no caso, de procedimento de jurisdição voluntária (“Revista do Advogado”, da AASP, n. 4, p. 66, 3ª col.).

Art. 38: 3. v. “caput” do art.

INDICADO LEGISLATIVO
PLC n.º 818/00
13. n.º 15
Delvina

desta lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplimento 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 art. 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 art. 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 importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando 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 art. 4º desta lei não se poderá alterar, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

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. 20: 1. aliás, registrado (LRP 167-I-19).

seqüestro, v. CPC 822 a 825.

Art. 40: 1. s/ arresto, v. CPC 313 a 321; s/

Art. 40: 1. v. art. 50-I e II.

EXCETO DO... ATIVO
 PLC n.º 818, COO
 PL n.º 16 Delm

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 integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei será sempre o da comarca da situação do lote.

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 recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o 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.

CAPÍTULO 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 pertinentes 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.

Art. 45: 1ª ação cabível é a do CPC 934-I.

Art. 47: 1.v. CC 904 a 915.

Art. 47: 2.v. art. 40 §§ 2º e 3º.

Art. 48: 1 Neste sentido: CPC 95.

Art. 49: 1.v. arts. 32 § 1º e 33. aparentemente em sentido contrário. Observe-se que,

se o notificado ou intimado tiver domicílio em comarca diferente do foro da situação do imóvel, o oficial do registro não terá competência territorial para efetivar a diligência.

Art. 49: 2.v. art. 19 § 3º; cf. art. 14 § 3º parte do Dec. 3.079, de 15.9.38 (neste til.)

Art. 50: 1.v. art. 6º, inclusive nota 1 a este til.

PROFESSOR LEGISLATIVO
PLC n.º 818,00
17/11/80
D. D. D.

Penal: reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) 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 competente;

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.

Penal: reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no país.

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 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.

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

CAPÍTULO X

Disposições Finais

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA, do órgão metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 54. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

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

Brasília, em 19 de dezembro de 1979; 158ª da Independência e 91ª da República — JOÃO FIGUEIREDO — Petrônio Portella — Ângelo Amaury Stábile — Mário David Andreazza.

Art. 50. No caso o maior valor de referência, estabelecido pela Lei 6.205, de 29.4.75, art. 2º (no âmbito da REGULAÇÃO MONETÁRIA).

Art. 50. 1.º nota anterior.

Art. 50. 2.º Lei 6.530, de 12.5.78 (Lex 1978/371) e Lei 6.533, de 12.5.78 (Lex 1978/372), art. 20. Ao corretor de imóveis e a pessoa jurídica inscritos nos órgãos

de que trata a presente lei é vedado: ... V — anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no registro de imóveis".

Esta lei foi regulamentada pelo Dec. 81.871, de 29.6.78 (Lex 1978/568).

Art. 52: 1.º v. art. 50, nota 2.

PLC 818/00
18 Delmo