

Conteúdos da Lei de

Parcelamento do Solo Urbano

Relações Contratuais - Loteador e Adquirentes de Lotes

Papel do Poder Público na Regularização de Parcelamento Irregular

Critérios Específicos para a Regularização de Parcelamentos de Interesse Social promovidos pelo Poder Público

Infrações e Crimes de Parcelamento do solo rural para fins urbanos -Papel do INCRA

Conteúdos da Lei de

Parcelamento do Solo Urbano

Lei de Parcelamento do Solo Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979

Modalidades de Parcelamento – Loteamento ou Desmembramento

Lote e Infra-estrutura básica de Parcelamento

Áreas passíveis de Parcelamento para Fins Urbanos

Histórico da Revisão da Lei de Parcelamento do Solo

Ano 2000 - Deputado Bispo Wanderval apresenta o PL 3.057 de 2000 (vários projetos de lei de parcelamento do solo são acoplados a este PL)

Ano 2001 e 2002 – Comissão de Desenvolvimento Urbano constitui grupo de trabalho para tratar da revisão da lei de parcelamento do solo que realiza duas audiências públicas e elabora um substitutivo ao PL.3057 de 2000

Conteúdos da Lei de

Parcelamento do Solo Urbano

Requisitos Urbanísticos para Loteamento
Responsabilidades do Loteador e do Poder Público

Elementos do Projeto do Loteamento e Desmembramento
Aprovação e Registro

Competências dos Municípios e Estados em parcelamento do solo

PI 20/2007 lei de responsabilidade territorial

Normas Gerais disciplinadoras
parcelamento de solo para fins urbanos
regularização fundiária sustentável de áreas
urbanas

Revisão da Lei de Parcelamento do Solo

Ano de 2003 a 2005 – realização de audiências públicas, seminários e rodadas de negociações na CDUI

Participam das discussões e negociações Ministério das Cidades e Ministério do Meio Ambiente, entidades do setor imobiliário e da construção civil, entidades nacionais de registrários, Fórum Nacional de Reforma Urbana, entidades ambientalistas e socioambientais, representantes de Ministérios Públicos Estaduais, gestores públicos municipais

Final do Ano de 2005- Aprovado o Substitutivo do Relator Barbosa Neto PSB -Goiás

Conteúdos da lei de responsabilidade territorial PRINCÍPIOS DA POLÍTICA URBANA DEFINIÇÕES JURÍDICAS DE :

ÁREA URBANA E ÁREA URBANA
CONSOLIDADA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
– SUSTENTÁVEL, DE INTERESSE
SOCIAL E DE INTERESSE ESPECÍFICO

MODALIDADES E TIPOS DE
PARCELAMENTO – LOTEAMENTO
, DESMEMBRAMENTO, CONDOMÍNIO
URBANÍSTICO

Processo da Revisão da Lei de

Parcelamento do Solo

Ano 2005-2006 -Nomeado na Comissão de Constituição e Justiça o Deputado José Eduardo Martins Cardoso (PT-SP) como Relator do Substitutivo do PI 3057-2000 aprovado na CDUI

Criada uma Comissão Especial da Câmara para analisar o Substitutivo do Deputado José Eduardo Martins Cardoso – Projeto de Lei não foi submetido a votação até final da legislatura

Ano de 2007 – Deputado Fernando Chucre reapresenta o substitutivo elaborado pelo Deputado Jose Eduardo – PL20 -2007

Junho de 2007 – A Deputada Maria do Carmo (PT MG) é designada Presidente da Comissão Especial e o Deputado Renato Amary (PSDB -SP) é designado relator do PI 20-2007

**Conteúdos da lei de
responsabilidade territorial**

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
SUSTENTÁVEL EM ÁREAS URBANAS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE
INTERESSE SOCIAL

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE
INTERESSE ESPECÍFICO

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E
LEGITIMAÇÃO DE POSSE

REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

Conteúdos da lei de

responsabilidade territorial
INFRAÇÕES PENAIS, ADMINISTRATIVAS
E CIVIS

DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE USO E OCUPAÇÃO
DE IMÓVEL SITUADO FORA DO PERÍMETRO
URBANO

CONDOMÍNIO CIVIS E URBANÍSTICOS
PROCEDIMENTOS DO USUCAPIÃO URBANO
GARANTIA REAL DA CONCESSÃO DE USO
ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

REGISTRO DE PARCELAMENTO DO SOLO

REGISTROS DE INSTITUTOS JURÍDICOS E
INSTRUMENTOS DE REG. FUNDIÁRIA

**Conteúdos da lei de
responsabilidade territorial**

INFRA-ESTRUTURA BÁSICA E
COMPLEMENTAR

LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL
INTEGRADA

GESTÃO PLENA DO MUNICÍPIO EM
PARCELAMENTO DO SOLO

ASSENTAMENTOS INFORMAIS E ZONAS
ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

EMPREENDEADOR DE PARCELAMENTO
DO SOLO

Conteúdos da lei de

responsabilidade territorial
Requisitos urbanísticos e ambientais do
parcelamento do solo

Responsabilidades do Empreendedor e
do Poder Público

Licença Urbanística Ambiental Integrada
Entrega das Obras e Licença Final
Integrada

Registro do Parcelamento

Contrato Relações Jurídicas Empreendedor
e Adquirentes direito do consumidor e
Responsabilidade do Empreendedor e
Intervenção

Temas Principais de Negociação

Os critérios do uso e ocupação das Áreas de Preservação Permanente nos novos parcelamentos do solo urbano não serem conflitantes com as legislações ambientais lei sobre os biomas da mata atlântica, código florestal.

Temas Principais de Negociação

Os componentes da infraestrutura básica na implantação dos loteamentos e condomínios urbanísticos incluem ou não a iluminação pública e pavimentação.

Temas Principais de Negociação

As relações contratuais e de consumo entre os empreendedores e compradores de lotes e unidades habitacionais serem adequadas com o código do consumidor.

As mudanças na lei de registros públicos serem restritas aos aspectos registrais do parcelamento do solo urbano e da regularização fundiária.

Temas Principais de Negociação

A inclusão da modalidade do parcelamento de interesse social para induzir a produção de habitação de interesse social nas áreas definidas como zonas especiais de interesse social e nas áreas demarcadas nos planos diretores contendo os imóveis urbanos não utilizados e sub-utilizados.

PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO E REG.FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

diretrizes gerais da política urbana enumeradas no art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

função social da propriedade urbana e da cidade;
garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO E REG.FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

ocupação prioritária dos vazios urbanos, respeitados os espaços territoriais especialmente protegidos;
recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;
acesso universal aos bens de uso comum do povo;
garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo;
defesa do consumidor.

Temas Principais de Negociação

A transformação das áreas ocupadas por chacaras e clubes de campo em condomínios urbanísticos e loteamentos fechados gerando a privatização de espaços públicos e nenhum ônus aos empreendedores e proprietários.

A inclusão do loteamento fechado como modalidade de parcelamento do solo

Temas Principais de Negociação

A manutenção da gratuidade do primeiro registro do instituto jurídico da regularização fundiária dos assentamentos informais de população de baixa renda

Regularização Fundiária de Interesse Social

a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos, ou quando se tratar de zona especial de interesse social (ZEIS)

DEFINIÇÃO DE ÁREA URBANA E ÁREA URBANA CONSOLIDADA

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

área urbana consolidada: a porção da zona urbana, definida pelo plano diretor ou pela lei municipal que estabelecer o zoneamento urbano, que possua, em um raio de 1.000 (mil) metros a contar de suas divisas, em pelo menos 2/3 (dois terços) de seu contorno, densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada, e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infra-estrutura urbana implantados: sistema de manejo de águas pluviais; disposição adequada de esgoto sanitário;

abastecimento de água potável; distribuição de energia elétrica; coleta de resíduos sólidos;

Regularização Fundiária de Interesse Específico

a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social

Regularização Fundiária Sustentável

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

Parcelamento de Pequeno Porte

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

Loteamento

a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes

Áreas Destinadas a Uso Público

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

Condomínio Urbanístico

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

Gestão Plena do Município em Parcelamento do Solo

- a) plano diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos do Estatuto da Cidade
- b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com esta mesma finalidade, em ambos os casos garantida na composição a participação da sociedade civil, bem como assegurado o princípio democrático de escolha dos representantes e o caráter deliberativo das decisões tomadas em matéria ambiental e urbanística;
- c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005;

Infra-estrutura

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

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

Assentamentos Informais

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

Licença urbanística e ambiental integrada

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

Empreendedor

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

Ente da Administração Pública direta ou indireta, quando habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse; desde que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Zona Especial de Interesse Social

Área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo

Empreendedor

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

Cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores

Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse

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

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

Responsabilidades do Empreendedor

Demarcar lotes, quadra e áreas destinadas a uso público dos loteamentos

Implantar sistema viário

Implantar infra – estrutura básica e a complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal

Responsabilidades dos Concessionário e Permissonários de Serviços Públicos -Art22

Dos Requisitos Urbanísticos

Modalidades de Parcelamento: Loteamento, Desmembramento ou Condomínio Urbanístico – Art. 5

Crítica : Ausência da Modalidade de Parcelamento de Interesse Social

Área passível de parcelamento do solo para fins urbano: área dentro do perímetro urbano definido por lei municipal

Condomínio Urbanístico somente admitido em Município com Gestão Plena

Parcerias e Contrapartidas

Parceria Pública e Privada para Atender as

Exigências para Parcelamento dos Solo Art 24

Incentivos para Agentes Privados de parcelamento do solo para fins urbanos em ZEIS

Contrapartida pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso para alteração do perímetro urbano de modo a transformar áreas rurais em urbanas, por meio de lei municipal, inclusive de natureza ambiental,

Requisitos Especiais para fins de Reg. Fundiária

Possibilidade do Município alterar as dimensões mínimas de lote ou unidades autônomas de 125 m2 no caso de áreas incluídas em ZEIS

Possibilidade em Municípios com gestão plena de diminuir o percentual mínimo de 15% destinadas a uso público para parcelamentos implantados em ZEIS , desde que existam nas proximidades do imóvel equipamentos públicos para atender à nova demanda

Casos de Licenciamento Ambiental do Estado em Parcelamento do Solo

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

localizadas em mais de um Município;

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

Artigo 41

Contrapartidas

Implantação de equipamento comunitário ou a realização de obra ou serviço de interesse público.

Pagamento dos emolumentos relativos aos atos de registro necessários à regularização fundiária de interesse social, nos termos do art. desta Lei.

Tratamento diferenciado de cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) para as áreas de uso comum em condomínios urbanísticos de interesse social implantados no âmbito de programas promovidos pelo Poder Público e naqueles localizados em zona especial de interesse social (ZEIS).

Competencia de Conselhos de Meio Ambiente

Os Conselhos Nacional, Estaduais e Municipais de Meio Ambiente poderão estabelecer diretrizes para o licenciamento ambiental de parcelamento do solo, de acordo com a legislação em vigor. Inconstitucionalidade do Art 42 – Diretrizes por lei

Competencias do Licenciamento

A licença urbanística e ambiental integrada será emitida pelo Município com Gestão Plena e em que a autoridade licenciadora disponha de técnicos devidamente habilitados. Art 36

Caso o Município não tenha Gestão Plena para a emissão da licença ambiental será do Estado onde se localizará o parcelamento, mantida a competência do Município para a emissão da licença urbanística

Competência de Licenciamento do Município em ZEIS

A legislação municipal, por meio do plano diretor ou de outra lei própria, poderá estabelecer procedimentos simplificados para a aprovação, o licenciamento urbanístico e a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos em zonas especiais de interesse social (ZEIS). Art 43

Regularização Fundiária

Sustentável de Áreas Urbanas

Diretrizes da Regularização Fundiária Art 94

Necessidade do Plano Diretor ou Lei Municipal definir as exigências, procedimentos e instrumentos da regularização fundiária Art 95

Faculdade da Iniciativa da Regularização Fundiária Sustentável - Art. 97

beneficiários individuais e coletivos

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

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

ao responsável pela implantação do assentamento informal.

Regularização Fundiária

Sustentável de Áreas Urbanas

Necessidade de Plano de Regularização Fundiária e Conteúdos do Plano e Licenciamento Urbanístico e Ambiental Art 98 e 99

Possibilidade de Regularização Fundiária de Quadra a Quadra

Inexigência de licença urbanística e ambiental integrada da regularização fundiária que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.

A regularização jurídica da situação dominial poderá ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

Regularização Fundiária de Interesse Social

Os assentamentos informais

objeto de regularização fundiária de

interesse social promovida pelo Poder

Público deverão integrar zonas especiais

de interesse social (ZEIS) definidas no

plano diretor ou em outra lei municipal Art 101

Registro de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art 115 O registro da regularização fundiária de interesse social deverá importar :

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

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

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

Regularização Fundiária de Interesse Social

Critérios para Admissão de Reg.

Fundiária em Áreas de Proteção

Permanente (APP) Par. 1 , 2 , 3 edo Art 102

Plano de Regularização Fundiária de Interesse Social

Responsabilidades do Poder Público - art 103

Gratuidade do Registro do Título de Reg. fundiária

Lei Revoga a Lei que garante a Gratuidade do Registro do Título da Reg. Fundiária Art 157

Revoga a lei 10.932 de 3 de agosto de 2004

Instrumentos de Regularização Fundiária

Demarcação Urbanística Art 108 a 111

Legitimação de Posse Art 112 a 113

Usucapião Urbano Par. 3 do Art 104, 136

Concessão de Uso Especial para Fins de

Moradia Art 105, 142 (Garantia Real)