

2 Revisado

ESTATUTO DA CIDADE
Repercussão no direito
registral e notarial

João Pedro Lamana Paiva
Tiago Machado Burlet



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

ESTATUTO DA CIDADE

Repercussão no Direito

Registral e Notarial

Revisão

João Pedro Lamana Paiva
Registrador



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

IRIB - INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Av. Paulista, 1439 - 9º andar - cj. 94 - 01311-200
São Paulo - SP - Brasil
Tel./Fax: (55 11) 3289-3340 / 3289-3599 / 3289-3321
irib@irib.org.br - www.irib.org.br



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

DIRETORIA 2006/2009**PRESIDENTE**

Helvécio Duia Castello - (ES)

VICE-PRESIDENTE

João Pedro Lamana Paiva - (RS)

DIRETORIA EXECUTIVA**1º Secretário**

Sérgio Busso - (SP)

Tesoureiro Geral

Ari Álvares Pires Neto - (MG)

1º Tesoureira

Vanda Maria Penna Oliveira Antunes da Cruz - (SP)

Diretor Social e de Eventos

Ricardo Basto da Costa Coelho - (PR)

Diretor de Assistência aos Associados

Jordan Fabrício Martins - (SC)

Diretor de Assuntos Agrários

Eduardo Agostinho Arruda Augusto - (SP)

Coordenador Acadêmico ENR

Francisco José Rezende dos Santos - (MG)

CONSELHO DELIBERATIVO**Membros Eleitos**

Sérgio Toledo de Albuquerque - (AL)

Stanley Queiroz Fortes - (AM)

Ana Tereza Araújo Melo Fiúza - (CE)

Luiz Gustavo Leão Ribeiro - (DF)

Etelvina Abreu do Valle Ribeiro - (ES)

Clenon de Barros Loyola Filho - (GO)

José Wilson Pires Sampaio - (MA)

Francisco José Rezende dos Santos - (MG)

Miguel Seba Neto - (MS)

Nizete Asvolinsque - (MT)

Cleomar Carneiro de Moura - (PA)
Fernando Meira Trigueiro - (PB)
Miriam de Holanda Vasconcelos - (PE)
Maria Elizabeth Paiva e Silva Muller - (PI)
José Augusto Alves Pinto - (PR)
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza - (RJ)
Carlos Alberto da Silva Dantas - (RN)
João Pedro Lamana Paiva - (RS)
Gleci Palma Ribeiro Melo - (SC)
George Takeda - (SP)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Membros Natos

Jether Sottano - (SP)
Italo Conti Jr. - (PR)
Dimas Souto Pedrosa - (PE)
Lincoln Bueno Alves - (SP)
Sérgio Jacomino - (SP)

Suplentes do Conselho Deliberativo

Carlos Eduardo Ferraz de Mattos Barroso - (DF)
Kenia Mara Felipetto Malta Valadares - (ES)
Nilzon Periquito de Lima - (GO)
Roberto Dias de Andrade - (MG)
Renato Costa Alves - (MS)
Walter Costa Junior - (PA)
João Carlos Kloster - (PR)
Marcelo Braune - (RJ)
Acyr José Wide - (RS)
Joelcio Escobar - (SP)

CONSELHO FISCAL

Alex Canziani Silveira - (PR)
Inah Álvares da Silva Campos - (MG)
Pedro Jorge Guimarães Almeida - (AL)
Rosa Maria Veloso de Castro - (MG)
Rubens Pimentel Filho - (ES)

Suplentes do Conselho Fiscal

Bruno Santolin Cipriano - (ES)
Wolfgang Jorge Coelho - (MG)

CONSELHO DE ÉTICA

Ademar Fioranelli (SP)
Ercilia Maria Moraes Soares (TO)
Paulo de Siqueira Campos (PE)

COORDENADORIA EDITORIAL

Ulysses da Silva - (SP)
Luiz Egon Richter - (RS)
Frederico Henrique Viegas de Lima - (DF)

CONSELHO EDITORIAL

Alexandre Laizo Clápis
Alvaro Melo Filho
Diego Selhane Perez
Francisco José Rezende dos Santos
João Baptista Galhardo
João Baptista Mello e Souza Neto
João Pedro Lamana Paiva
Luciano Lopes Passarelli
Marcelo Augusto Santana de Melo
Ricardo Henry Marques Dip

CONSELHO CIENTÍFICO

Alexandre Assolini Mota
Alexandre de Moraes
André Lima
Andréa Flávia Tenório Carneiro
Armando Castelar Pinheiro
Betânia de Moraes Alfonsin
Bruno Mattos e Silva
Carlos Ari Sundfeld
Celso Fernandes Capilongo
Daniel Roberto Fink
Écio Trujillo
Evangelina de Almeida Pinho
Hélio Borgh,
J. Nascimento Franco
José Carlos de Freitas
Jose Guilherme Braga Teixeira
Jürgen Philips
Kioitsi Chicuta
Luiz Manoel Gomes Junior
Luiz Mario Galbetti
Marcelo Terra
Melhim Namem Chalhub
Nélson Nery Jr.
Pedro Antonio Dourado de Rezende
Walter Ceneviva

CONSELHO JURÍDICO

Gilberto Valente da Silva (in memoriam)
Hélio Lobo Jr.
Des. José de Mello Junqueira
Des. Narciso Orlandi Neto



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Ademar Fioranelli
Ulysses da Silva

CONSELHO INTERNACIONAL

Alvaro Delgado Scheelje - (Peru)
Elias Mohor Albornoz - (Chile)
Fernando Pedro Méndez Gonzáles - (Espanha)
Helmut Rüssmann - (Alemanha)
Maximilian Herberger - (Alemanha)
Paulo Ferreira da Cunha - (Portugal)
Rafael Arnaiz Eguren - (Espanha)
Raimondo Zagami - (Itália)
Raúl Castellano Martínez-Baez - (México)

COORDENAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

Ademar Fioranelli - (SP)
Ulysses da Silva - (SP)



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Sumário

1. Introdução	09
2. Institutos Novos	11
2.1. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	11
2.2. O IPTU progressivo no tempo	12
2.3. Desapropriação com pagamento em Títulos	13
2.4. Usucapião Especial de Imóvel Urbano	14
2.5. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (Vetada)	15
2.6. Direito de Superfície	16
2.7. Direito de Preempção	17
2.8. Outorga Onerosa do Direito de Construir	18
2.9. Operação Urbana Consorciada	19
2.10. Transferência do Direito de Construir	19
2.11. Consórcio Imobiliário	20
3. Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001 (atual Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007) - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia	21
4. Do Plano Diretor	22
5. Alterações na Lei 6.015/73	24
6. Assuntos Correlatos	25
6.1. Da Gratuidade Registral	25
6.2. Do Ato Notarial	26
7. Modelos de Atos Praticados no Registro de Imóveis, Segundo o Estatuto da Cidade	27
8. Conclusão	41
9. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001	42

1. INTRODUÇÃO

A regulamentação dos dispositivos legais previstos nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, somente ocorreu do mês de julho de 2001, mais precisamente no dia 10, quando foi sancionada, parcialmente, a Lei 10.257, instituindo o ESTATUTO DA CIDADE.

Visando a uma melhor execução da política urbana, esta legislação representa um grande avanço para o direito urbanístico, ao estabelecer normas que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. É a propriedade privada atendendo sua função social, restringindo-se ou limitando-se face às finalidades públicas a que se submete.

Nessa reordenação consciente do desenvolvimento das cidades, conhecido como processo de urbanização, novas diretrizes foram adotadas, com vistas à cooperação entre os governos, à iniciativa privada e aos demais setores da sociedade, exigindo, também, a participação da população e das associações representativas de segmentos da sociedade na formulação e execução dos projetos de desenvolvimento urbano¹.

Percebe-se, também, a busca de ordenação e controle do uso do solo urbano, de forma a evitar o parcelamento, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana, inclusive combatendo a especulação dos imóveis urbanos, que resulte na sua subutilização ou não utilização da propriedade urbana.

Outra novidade adotada pelo ESTATUTO DA CIDADE foi a simplificação da legislação para parcelamento, uso e ocupação do solo, com o intuito de permitir redução de custos e, conseqüentemente, aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais à maior parte da população. Curiosamente, está prevista a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização.

Assim, comenta-se que tenha sido um dos projetos mais importantes votados pelo Congresso Nacional no decorrer do ano de 2001, até porque presume-se que atingirá, segundo os especialistas, direta e aproximadamente, oitenta por cento (80%) da população brasileira.

Então, para alcançar o que está sendo proposto por esta legislação, fundamental será a criação e o desenvolvimento de instrumentos capazes de transformar a realidade urbana nacional.

1. Ver Ação Direta de Inconstitucionalidade Nº 70019551563, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Maria Isabel de Azevedo Souza, Julgado em 27/08/2007 e Ação Direta de Inconstitucionalidade Nº 70015837131, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Arno Werlang, Julgado em 26/02/2007

Neste sentido, o ESTATUTO DA CIDADE apresenta institutos políticos e jurídicos capazes de afetar definitivamente a organização das cidades e são eles: a desapropriação; a servidão administrativa; as limitações administrativas; o tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano; a instituição de unidades de conservação; a instituição de zonas especiais de interesse social; a concessão de direito real de uso; a concessão de uso especial para fins de moradia (vetada e adotada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001); o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios; a usucapião especial de imóvel coletivo; o direito de superfície; o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; a transferência do direito de construir; o consórcio imobiliário; as operações urbanas consorciadas; a regularização fundiária; e a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Nota-se que alguns dos institutos acima mencionados já são do conhecimento daqueles que trabalham com a Ciência do Direito. Entretanto, há outros que são novos no ordenamento jurídico nacional, os quais merecerão menção especial no decorrer desta exposição, principalmente aqueles que se refletem no exercício das atividades notariais e registrais.

2. INSTITUTOS NOVOS

O ESTATUTO DA CIDADE apresenta institutos que visam atender ao princípio constitucional pelo qual a propriedade tem de cumprir sua função social (art. 5º, XXIII), gerando relações de direito real e obrigacional entre as partes envolvidas. Desta forma, mesmo não tendo sido inseridos expressamente na Lei dos Registros Públicos, tais institutos repercutem na sistemática registral, devendo, portanto, ser recepcionados no Folio Real, ensejando atos de registro e/ou averbação.

Os institutos ora criados são os seguintes: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; o IPTU progressivo; o direito de superfície; o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir; a transferência do direito de construir; as operações urbanas consorciadas; e o consórcio imobiliário.

2.1- PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS.

O artigo 5º do ESTATUTO dispõe sobre o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e estabelece que

"Lei municipal específica para área incluída no Plano Diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação."

...

§2º. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis."

Este instituto tem por escopo coibir o mau uso da propriedade urbana, ou seja, a especulação imobiliária, fazendo com que o proprietário de um imóvel, não edificado, subutilizado ou não utilizado promova sua utilização, de acordo com os princípios constitucionais que norteiam o direito de propriedade.

A notificação de que trata o §2º do artigo 5º e o artigo 57 do ESTATUTO, que será executada por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal ou por edital, é uma novidade inserida na Lei 6.015/73, uma vez que será averbada² na matrícula do imóvel sobre o qual recai a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

A imposição estabelecida pela Lei segue o imóvel, isto é, trata-se de uma obrigação *propter rem*, pois, uma vez notificado o proprietário, na eventualidade de alienação do imóvel, o encargo será transferido ao novo adquirente, no prazo estabelecido no ESTATUTO (art. 6º).

Para a efetivação desta criação, é necessária a existência de Lei Municipal delimitando a área sob a qual a Municipalidade poderá impor a referida obrigação. Sem esta legislação, os Municípios não poderão dar curso a este eficaz mecanismo de incentivo à exploração da propriedade urbana.

2.2- O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Pelo artigo 7º, muito se tem comentado quanto a esta modalidade de cobrança de tributos, por parte do Município, uma vez que afeta diretamente a exploração da propriedade imóvel.

Ruim para uns, como aqueles que exploram a propriedade imóvel como fonte especulativa, e bom para outros, que se beneficiarão com a propriedade alcançando sua função social.

Desta forma, verificado o descumprimento das condições e prazos conferidos ao proprietário do imóvel que for notificado para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente, o mesmo estará sujeito à cobrança do IPTU progressivo no tempo³, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, sujeito, ainda, a desapropriação quando transcorrido o prazo sem manifestação do proprietário.

Com efeito, para a aplicação da derradeira medida sobre a propriedade particular - a desapropriação - deverá sempre ser observado o Princípio da Finalidade inerente à Administração Pública.

2. Ver modelo número um (1), abaixo. 3. De acordo com a Apelação e Reexame Necessário Nº 70005954698, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Maria Isabel de Azevedo Souza, Julgado em 10/06/2003, a aplicação do IPTU progressivo somente se foi possível com a regulamentação do art. 182 da Constituição Federal, através do Estatuto da Cidade.

2.3 - DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Como se sabe, a propriedade deve atender a sua função social, desmerecendo proteção legal aquela que é subutilizada ou não utilizada. Por isso, o legislador está procurando criar artifícios para atingir o preceito constitucional, tal como os já referidos parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

A sanção para o descumprimento das condições e prazos estipulados por este novo instituto é a cobrança progressiva do IPTU (art. 7º e parágrafos, do ESTATUTO), assim como já ocorre com o ITR. Quando da aplicação progressiva desse imposto, através do tempo, poderá ocorrer a desapropriação da propriedade pouco ou não utilizada. Tal desapropriação está prevista no artigo 8º da Lei, o qual preve o seguinte:

“Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública”.

Procedida a desapropriação, ela terá ingresso no Álbum Imobiliário⁴ através de uma Escritura Pública de Desapropriação Amigável ou mediante um Mandado Judicial (Carta de Sentença de Desapropriação).

No caso em tela, presume-se que a maioria dos casos será necessária a demanda judicial, por causa das drásticas consequências pelo pouco ou não aproveitamento da propriedade. Considera-se que quase nenhum proprietário irá reconhecer que sua propriedade se enquadra nesta situação. Mas, não se pode descartar a possibilidade de um acerto amigável, que autorizará a lavratura do título notarial. Observa, portanto, que ESTATUTO não alterou em nada o ingresso deste instituto no Registro Imobiliário.

4. Ver modelos números dois (2) e três (3), abaixo.

2.4 - USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

O Direito de Propriedade é histórica e fatidicamente um dos direitos mais fortes e tutelados pela sociedade humana. Consagrado amplamente na Constituição Federal de 1988, dispõe que a propriedade atenderá sua função social.

Tratando-se de Usucapião, o artigo 9º do ESTATUTO DA CIDADE repete o que dispõe o artigo 183 da CF⁵.

Já o artigo 10 do ESTATUTO introduziu a possibilidade de ser proposta a ação de Usucapião Coletiva, conforme segue:

"As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam Proprietários de outro imóvel urbano ou rural."

Com essa nova configuração, viabilizar-se-á, principalmente nas grandes cidades, a regularização das áreas ocupadas sem justo título, a exemplo das favelas, o que já vem ocorrendo no Estado do Rio Grande do Sul, através do Projeto "MORE LEGAL".

Também, os parágrafos do artigo 10 introduziram inovações a respeito da usucapião, uma vez que se originará, após a declaração do juiz, um condomínio especial, indivisível, não admitindo sua extinção, excepcionando as regras do condomínio comum previstas no Código Civil.

O título apto para registro no Cartório Imobiliário será o Mandado de Registro de Usucapião, fundado numa sentença declaratória⁶.

5. Sobre esta matéria, recomenda-se a leitura da Apelação Cível Nº 70012386835, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 10/05/2007; da Apelação Cível Nº 70013121827, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Rafael dos Santos Júnior, Julgado em 28/03/2006; e, da Apelação Cível Nº 70011574050, Vigesima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Armínio José Abreu Lima da Rosa, Julgado em 08/06/2005.

6. Ver modelos números quatro (4) e cinco (5), abaixo.

2.5 - CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (VETADA)

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, prevista nos artigos 15 e seguintes da Lei 10.257/01, foi vetada pelo Excelentíssimo Senhor Fernando Henrique Cardoso, então Presidente da República, e previa o seguinte:

"Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados situada em imóvel público, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural".

As razões do veto, em suma, afirmaram que se estaria contrariando o interesse público, em face de inúmeras imprecisões jurídicas, pois houve omissão de ressalva à incidência deste instituto sobre os bens de uso comum do povo; faltou previsão de lapso temporal para a aquisição do direito; e, também, não foi estipulada a forma de processamento dos pedidos de concessão de direito de uso perante a Administração Pública, o que poderia gerar muitas ações judiciais, congestionando o Poder Judiciário.

Por oportuno, segundo as razões do veto, o Poder Executivo comprometeu-se a submeter um texto normativo para preencher tal lacuna, e o fez mediante a publicação da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de Setembro de 2001, também objeto de análise neste trabalho.

2.6 - DIREITO DE SUPERFÍCIE

Um dos institutos jurídicos que tem como raiz a Lei nº 10.257/01 é o Direito de Superfície, abrangendo o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

O caput do artigo 21 do ESTATUTO estabelece o seguinte:

"O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis".

Trata-se da flexibilização da utilização dos imóveis urbanos, quando é possibilitada a dissociação do direito de propriedade do terreno do direito sobre a edificação.

Depreende-se que a constituição deste instituto ocorrerá através do registro⁷ na matrícula do imóvel, conforme estabelece o artigo 56 do ESTATUTO, infra mencionado. Logicamente, quando ocorrer a extinção do direito de superfície, que poderá ser através do advento do termo ou pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário, deverá ser procedida a competente averbação⁸ na matrícula do imóvel (artigos 24, §2º e 57 do ESTATUTO).

Ademais, ressalta-se que o registro do Direito de Superfície, via de regra, será feito na própria matrícula do imóvel, sendo desnecessária a abertura de matrícula autônoma para sua constituição.

À primeira vista, o Direito de Superfície assemelha-se com outros institutos, como a locação, por exemplo. Mas, em muitos pontos dela se distancia.

Este instituto apresenta as seguintes características: a) poderá ser constituído a título gratuito ou oneroso; b) poderá ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato; c) transmite-se aos herdeiros do superficiário; d) gera direito de preferência ao superficiário e ao proprietário, em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, para a consolidação da propriedade; e) extinto o direito de superfície, o proprietário não indenizará as benfeitorias e acessões introduzidas no imóvel (diferença da locação), exceto quando houver previsão contratual que estipule o contrário.

7. Ver modelo número seis (6), abaixo.

8. Ver modelos números sete (7) e oito (8), abaixo.

2.7 - DIREITO DE PREEMPÇÃO

Também, o ESTATUTO prevê que o Município terá a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, por meio do Direito de Preempção, face ao que preceitua o artigo 25, que diz:

"ART. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§1º. Lei municipal, baseada no Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência."

Como se ve, não serão todas e quaisquer alienações que ensejarão o direito de preempção ao Poder Público Municipal, mas tão-somente as inseridas nas áreas estipuladas por Lei, onde incidirá tal direito.

Ademais, o direito de preempção será fixado por um prazo determinado, nos termos do §1º, do artigo 25, da Lei 10.257.

Tal instituto estabelece que o proprietário interessado em alienar imóvel situado em área sobre a qual incida o direito de preempção deverá notificar o Município para que, no prazo de trinta dias, demonstre seu interesse em comprá-lo.

Tal notificação será acompanhada de proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel (artigo 27 do ESTATUTO). Decorrido o prazo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a alienar a terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Segundo o Dr. Diogenes Gasparini⁹, o Direito de Preempção é definido como sendo "o direito assegurado por lei ao Município, nas mesmas condições de preço e pagamento, de ser preferido quando o proprietário de imóvel urbano situado em área delimitada por lei municipal baseada no plano diretor e sujeita ao regime da preempção, se dispuser por vontade própria a aliená-lo onerosamente a particular ou se dispuser a aliená-lo, nessas condições, a terceiro em razão do recebimento formal de proposta de compra e venda".

9. Revista de Direito Imobiliário nº51, ano 24, jul-dez 2001, fl. 60.

Ainda, o mesmo autor leciona no sentido de que este direito "refere-se à alienação onerosa, acolhendo, portanto, apenas as transmissões dominiais ajustadas mediante contratos de compra e venda, restando fora, por conseguinte, a dação em pagamento, a permuta, a doação, os casos de herança e legado".

Quanto à recepção do Direito de Preempção pelo Direito Registral, embora a não previsão por parte do legislador, é de suma conveniência que se proceda a uma averbação¹⁰ nas matrículas dos imóveis situados nas áreas estabelecidas de interesse municipal, fundada nos Princípios da Publicidade e da Concentração, a fim de dar conhecimento deste encargo que passa a recair, temporariamente, sobre os imóveis. Isto porque a alienação do imóvel sem que seja dada a preferência ao Município, ou realizada em condições diversas das previstas na notificação, será nula.

2.8 - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O artigo 28 do ESTATUTO dispõe o seguinte:

"O Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário."

Tem-se aí, outra novidade trazida pelo ESTATUTO. Por este instituto foi prevista a faculdade de o Poder Público Municipal permitir que um particular execute obra de construção acima dos coeficientes de aproveitamento estabelecidos pela Municipalidade, tal como o limite de andares de um edifício, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Conforme menciona Ricardo Yazbek¹¹, a "Outorga Onerosa do Direito de Construir, que consiste na possibilidade de o Município estabelecer coeficientes de aproveitamento de terreno, a partir dos quais a autorização para construir passaria a ser concedida, possibilita ao município estabelecer determinado coeficiente de aproveitamento dos terrenos, a partir do qual o direito de construir excedente deve ser adquirido do Poder Público".

10. Ver modelo número nove (9), abaixo.

11. Boletim Eletrônico do IRIB, número 397, de 8 de novembro de 2001.

2.9 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Inserida pelo artigo 32 do ESTATUTO, a Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A princípio, não tem acesso direto ao Folio Real. Todavia, dependendo da espécie do empreendimento, como por exemplo um loteamento/desmembremento ou fracionamento, ou ainda edificação, terá acesso indireto ao Registro de Imóveis, como consequência da operação urbana consorciada.

2.10 - TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Segundo análise do artigo 35 do ESTATUTO, ocorrerá a Transferência do Direito de Construir quando um imóvel urbano, privado ou público, for considerado necessário para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários; para sua preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; quando servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. Nestes casos, o proprietário prejudicado poderá exercer seu direito em outro local, ou, ainda, alienar, mediante escritura pública.

Este instituto já vem sendo usado por alguns municípios brasileiros, especialmente nas grandes cidades, como São Paulo e Porto Alegre.

Nesse sentido, observa Ricardo Yazbek¹², este instituto flexibilizará "a gestão urbana, tendo inúmeras aplicações: preservação de imóveis de interesse histórico, proteção ambiental ou operações urbanas".

Cabe salientar que este mecanismo tem origem na França. Através dele "o proprietário tem em suas mãos uma mercadoria com real valor de troca", e também nos Estados Unidos, onde há "a obrigatoriedade da aquisição de direitos de proprietários privados para a construção em determinadas "áreas".

Analisando o referido instituto, verifica-se que poderá haver um

grande debate sobre o assunto, pois estará ocorrendo a transferência de um direito inerente ao de propriedade. Como a intenção deste trabalho é, tão-somente, informar os reflexos do ESTATUTO no Sistema Registral, não será analisado o mérito desta questão neste momento.

Outrossim, considerando a possível subdivisão do direito de propriedade, ao ser alienado o direito de construção, pensamos ser inquestionável a recepção deste novo instituto no Folio Real, através de uma averbação¹³ na matrícula do imóvel que transferiu o direito, bem como de um registro na matrícula do imóvel que o recebeu, para somar ao direito de construir já reconhecido.

É notório que o Município de Porto Alegre-RS desapropria áreas de terras urbanas para o alargamento de vias públicas, realizando a contraprestação mediante a outorga de índice construtivo ao expropriado, possibilitando a este construir em outro terreno, ou então, edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado. Diante disso, este mecanismo empregado na capital Gaúcha vem ao encontro dos institutos constantes no ESTATUTO DA CIDADE.

2.11 - CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Ocorrerá, nos casos em que o proprietário, notificado para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu imóvel, não possui condições e recursos para cumprir a obrigação. Então, oferecerá seu imóvel ao Poder Público Municipal para a implementação de uma obra e receberá o correspondente ao valor do imóvel em quotas no empreendimento realizado.

Assemelha-se ao que ocorre freqüentemente, entre particulares, na permuta por área construída ou na compra e venda com reserva de fração(ões) ideal(is). Assim, considera-se que este instituto terá acesso ao Álbum Imobiliário, mas não com a denominação de Consórcio Imobiliário, mas sim, adotando a denominação da espécie de empreendimento empregado para implementá-lo.

13. Ver modelo número dez (10), abaixo.

3. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001 (Atual Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007) - DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

O Poder Executivo Federal, reconhecendo a importância e validade do instituto, publicou a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de Setembro de 2001, consagrando, definitivamente, a Concessão de Uso Especial para "aquele que, até 30 de Junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural".

Este instituto é de grande valia para a sociedade brasileira, uma vez que, ao lado da usucapião especial incidente sobre imóveis particulares, se apresenta como importante mecanismo para regularizar as situações fáticas das favelas e dos loteamentos irregulares existentes sobre os imóveis públicos, atribuindo um mínimo de segurança às inúmeras relações de fato envolvendo a posse de uma área a um particular ou a uma comunidade inteira.

A constituição deste instituto dar-se-á com o registro¹⁴ do título competente (§ 4º do art. 6º), por termo administrativo, ou por sentença declaratória (art. 6º), ou ainda, por contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público, conforme prevê o artigo 15 da aludida M.P. A extinção deste direito ocorrerá quando o concessionário der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou sua família, ou quando o imóvel for lembrado, fazendo-se a devida averbação no Cartório Imobiliário da situação do imóvel, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Particularidades que apresentara tal instituto: a) a concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser conferida de forma coletiva; b) o direito à concessão será transferível por ato inter vivos ou causa mortis.

14. Ver modelos números (11) a quatorze (14), abaixo.

4. DO PLANO DIRETOR

É considerado o grande protagonista do ESTATUTO DA CIDADE, como instrumento básico da política urbana municipal. Através dele será alcançado o objetivo maior da Lei número 10.257, que é o de ver a propriedade cumprindo sua função social, atribuindo maior qualidade de vida aos cidadãos brasileiros, através da implementação consciente dos recursos urbanísticos.

Como já comentado, o ESTATUTO servirá para estabelecer os limites da propriedade privada, ou seja, fará com que está atenda ao preceito disposto diversas vezes na Constituição Federal, afirmando que a propriedade tem de atender a função social (art. 5º, XXIII - rol dos direitos individuais); art. 156, § 1º (IPTU progressivo); art. 170, II (princípio geral da atividade econômica); art. 182, caput e § 2º (política urbana); art. 184, caput; art. 185, parágrafo único (desapropriação para fins de reforma agrária); e art. 186 (propriedade rural).

Porém, o instrumento que vai dizer se a propriedade está ou não atendendo os dispositivos constitucionais supracitados será o Plano Diretor.

Para o bom desempenho almejado pela sociedade brasileira, relativo à solução de problemas urbanísticos das cidades, é curial que as Prefeituras Municipais, juntamente com as Câmaras de Vereadores locais, conheçam profundamente o assunto, pois o Plano Diretor será o mecanismo que tornará factível os institutos contidos no ESTATUTO. Na elaboração do Plano, as autoridades competentes deverão vislumbrar como serão ou deverão ser suas cidades daqui a uma, duas ou mais décadas.

O Plano Diretor deverá ser instituído por uma lei municipal, face ao princípio da legalidade insculpido no artigo 5º, II, da Carta Magna, ao estabelecer que não serão criadas obrigações ou impostos constrangimentos senão em virtude de lei.

Deverá ter a preocupação de buscar sempre a paz e a justiça social, visando à erradicação da pobreza e à redução das desigualdades sociais e regionais, vistas hoje em dia em todas as cidades brasileiras. Nesse desiderato, o ESTATUTO veio em boa hora, pois, facilita também a regularização de situações já consolidadas, através da usucapião coletiva, analisada anteriormente.

Frise-se que afora a disposição contida no artigo 182 da Constituição Federal, que estabelece a obrigatoriedade da existência de um Plano Diretor nas cidades com mais de vinte mil habitantes, a Lei 10.257 criou a obrigatoriedade, também, para as integrantes de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e para as situadas em área especial de interesse turístico ou sob a influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental (art. 41).

As normas integrantes do Plano Diretor deverão estabelecer orientações sobre o parcelamento do solo, seu uso e ocupação, revitalização e preservação; o incentivo à indústria e ao comércio, visando a implantação de serviços e o aumento da oferta de empregos; instalações de equipamentos urbanos no âmbito da saúde, educação, esporte e lazer; além dos dispositivos que prevejam a implementação, a execução e a revisão do próprio Plano. Em síntese, deverá prever tudo que diga respeito com o desejável desenvolvimento da cidade como um todo.

5. ALTERAÇÕES NA LEI 6.015/73

As inovações contidas no ESTATUTO consagram institutos que afetam diretamente o Direito Registral/Notarial, principalmente quanto aos institutos "direito de superfície" e "concessão de uso especial para fins de moradia".

Os artigos 56 e 57, da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como o artigo 15 da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, alteraram o artigo 167, incisos I e II, da Lei 6.015/73, passando a vigorar com as seguintes alterações:

"ART. 167. ...

I - o registro:

...

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano.

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.

II - a averbação:

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano."

6. ASSUNTOS CORRELATOS

Analisados alguns aspectos estritamente jurídicos, com o propósito de informar e alertar os colegas registradores e notários, passar-se-á a abordar assuntos que, a nosso juízo, são relevantes para o bom desempenho das atividades notarial e registral.

6.1 - GRATUIDADE REGISTRAL

Cabe ressaltar a Gratuidade Registral estabelecida pelo ESTATUTO DA CIDADE. O Estado, como responsável pela prestação das atividades notariais e registrais, delega a um particular capacitado e qualificado a realização destas atividades. Entretanto, ao invés de estabelecer uma retribuição pelo bom desempenho do labor, o que seria natural, impõe a ele a execução do registro por sua própria conta. Com o advento da Constituição (art. 236) e da Lei 8.935/94 (art. 28), ficou estabelecido o exercício privado dos Serviços Notariais e Registrais.

Desta forma, o Estado, ao pretender beneficiar o usuário, que é o interessado no registro, deveria prever, por questão de justiça e de igualdade, um reembolso pelo dispêndio do registrador, uma vez que presta, sob sua inteira responsabilidade, serviços de registros gratuitamente, sem qualquer previsão de pagamento, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 do ESTATUTO, que assim dispõe:

"ART. 12. ...

§ 2º. O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o Cartório de Registro de Imóveis."

6.2 - DOS ATOS NOTARIAIS

Finalmente, os Notários tiveram uma conquista, uma vez que o ESTATUTO DA CIDADE fixou implicitamente nos artigos 21 e 25 e, expressamente no caput do artigo 35, a forma de escritura pública para a instituição dos direitos de superfície, exercício do direito de preempção ou preferência e para a alienação do direito de construir.

Como sabemos, o artigo 108, do Código Civil, preve que é da substância do ato a escritura pública nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis.

Ademais, quanto ao direito de preempção, como a lei não previu exceção ao artigo 108, e quando a Municipalidade mostrar interesse em adquirir o bem transacionado situado em área de interesse público, o instrumento necessário para a perfectibilização do negócio será o documento público notarial.

Também, no artigo 35 do ESTATUTO há a previsão expressa da realização de escritura pública para que se opere a transferência do direito de construir.

7. MODELOS DE ATOS PRATICADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS, SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE.

MODELO NÚMERO UM

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (arts. 5º e 6º):

AV-../....., em

NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de, bem como da Lei Municipal número ..., de, fica constando que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, em, foi NOTIFICADO pelo Poder Executivo Municipal para promover o (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios), no prazo de cinco(5) anos, a partir da notificação, observando-se que a transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações ao novo adquirente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...
Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO DOIS**Desapropriação Judicial, com Pagamento em Títulos (art. 8º):****R-../....., em**

DESAPROPRIACÃO - Nos termos da Carta de Sentença passada pelo Escrivão do ... Cartório Judicial desta cidade, Fulano de Tal, extraída dos Autos do Processo de Desapropriação número ..., datada de, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi DESAPROPRIADO pelo MUNICÍPIO DE (qualificar), conforme sentença prolatada em, pelo Exmo. Sr. Dr. Beltrano, Juiz de Direito da ... Vara desta Comarca, a qual transitou em julgado na data de, em virtude de ter decorrido o período de cinco (5) anos da cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido com a obrigação de(parcelar ou edificar ou utilizar), mediante o pagamento no valor de R\$... (valor por extenso) em Títulos da Dívida Pública, resgatáveis no prazo de anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas. Fica constando ainda, que o Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco (5) anos, contado a partir deste registro.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO TRÊS

Desapropriação Amigável, com Pagamento em Títulos (art. 8º):

R-../....., em

TÍTULO - Desapropriação Amigável -

EXPROPRIANTE - MUNICÍPIO DE ... (Qualificar).-

EXPROPRIADO - Sicrano ... e sua esposa Sicrana ..., já qualificados.-

FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública de Desapropriação Amigável de, lavrada no Primeiro Tabelionato da Comarca, pelo Notário Fulano de Tal, Livro número ..., folhas ..., sob o número ...-.

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - De R\$... (por extenso), em Títulos da Dívida Pública, resgatáveis no prazo de anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas.-

CONDIÇÕES - Desapropriação feita em virtude de ter decorrido o período de cinco (5) anos da cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido com a obrigação de(parcelar ou edificar ou utilizar). Fica constando ainda, que o Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco (5) anos, contado a partir deste registro.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO QUATRO**Usucapião Especial de Imóvel Urbano - COLETIVO (art. 9º e segs.):****R-./....., em**

USUCAPIÃO COLETIVA - Nos termos do Mandado de Registro de Usucapião, passado em, pelo Escrivão do Segundo Cartório Judicial desta cidade, Fulano de Tal, extraído dos Autos do Processo de Usucapião número, fica constando que por sentença prolatada em, do Exmo. Sr. Dr. Beltrano, Juiz de Direito da Segunda Vara desta Comarca, a qual transitou em julgado na data de, foi reconhecido o domínio do imóvel objeto desta matrícula, a favor de FULANO DE TAL, qualificar; BELTRANO, qualificar; e, SICRANO, qualificar; em igual fração ideal de terreno a cada possuidor, tendo sido atribuído ao imóvel, o valor de-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO CINCO

Usucapião Especial de Imóvel Urbano (art. 9º e segs.):

R-../....., em

USUCAPIÃO - Nos termos do Mandado de Registro de Usucapião, passado em, pelo Escrivão do Segundo Cartório Judicial desta cidade, Fulano de Tal, extraído dos Autos do Processo de Usucapião número, fica constando que por sentença prolatada em, do Exmo. Sr. Dr. Beltrano, Juiz de Direito da Segunda Vara desta Comarca, a qual transitou em julgado na data de, foi reconhecido o domínio sobre o imóvel objeto desta matrícula, a favor de FULANO DE TAL (qualificar), tendo sido atribuído ao imóvel, o valor de-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO SEIS

Direito de Superfície (art. 21 e segs.):

R-./....., em

DIREITO DE SUPERFÍCIE - Nos termos da Escritura Pública de Instituição do Direito de Superfície, de, lavrada no Décimo Tabelionato desta cidade, pelo Notário Fulano de Tal, no livro, folhas, sob o número, fica constando que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, cedeu para FULANO DETAL, qualificar, o

DIREITO DE SUPERFÍCIE, pelo prazo de dez (10) anos, a contar do dia até o dia, pelo valor de, com a finalidade de utilizar ... (o solo e/ou o subsolo e/ou o espaço aéreo) relativo ao terreno, na forma estabelecida na referida Escritura, desde que atendida a legislação urbanística municipal. As demais condições constam da Escritura.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO SETE**Extinção do Direito de Superfície, por Escritura Pública (art. 23)****AV-../....., em**

EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE - Nos termos da Escritura Pública de Extinção do Direito de Superfície de, lavrada no Primeiro Tabelionato da Comarca, pelo Notário Fulano de Tal, fica constando que o Direito de Superfície objeto do R-..., desta matrícula, foi extinto, em virtude de ... (advento do termo ou descumprimento das obrigações contratuais).-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO OITO**Extinção do Direito de Superfície, por Mandado Judicial (art. 23)****AV-../....., em**

EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE - Nos termos do Mandado de Averbação passado em ..., pelo Escrivão do ... Cartório Judicial desta cidade, Fulano de Tal, extraído dos Autos do Processo de ... número ..., datado de, fica constando que o Direito de Superfície objeto do R-..., desta matrícula, foi extinto, em virtude de ... (descumprimento das obrigações contratuais).-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO NOVE**Direito de Preempção (art. 25 e segs.):****AV-./....., em**

DIREITO DE PREEMPÇÃO - Nos termos do requerimento datado de, e da Lei Municipal número, de, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula, com base no Plano Diretor, encontra-se delimitado dentro da necessidade do Poder Público em exercer o Direito de Preferência para ... (Ver artigo 26 e incisos do Estatuto da Cidade), no prazo de cinco (5) anos, a contar do dia, independentemente do número de alienações referentes a este imóvel. Fica constando ainda, que o proprietário interessado em alienar o imóvel deverá notificar o Município para que, no prazo de trinta (30) dias, demonstre seu interesse em comprá-lo.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO DEZ**Transferência do Direito de Construir (artigo 35 e segs.):****AV-../....., em**

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - Nos termos da Escritura Pública de ..., lavrada no ... Tabelinato desta cidade, pelo Notário Bel. ..., no Livro número ..., folhas ..., sob o número ..., fica constando que em virtude do imóvel objeto desta matrícula ter sido tombado por interesse histórico-cultural, conforme AV-../..., os proprietários, Fulano de Tal e sua esposa Fulana de Tal, já qualificados, transferiram o direito de construir equivalente a ...% (... por cento) do coeficiente básico de aproveitamento, que corresponde a ... (...) andares e/ou área, para integrar o imóvel constante da M-..., Livro 2-Registro Geral, desta Serventia, de propriedade de ... (qualificar).-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO ONZE

Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia por Termo Administrativo (M.P. nº 2.220/01):

R-../....., em

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA - Em virtude do Termo Administrativo número ..., firmado em ..., pelo Exmo. Sr. ..., Prefeito Municipal desta cidade, devidamente autorizado pela Lei Municipal número ..., de ..., fica constando que o Município de ... (qualificar), na qualidade de proprietário/concedente, conferiu a favor de Sicrano ... (qualificar) e sua esposa Beltrana ... (qualificar), o direito real de uso especial para fins de moradia sobre o imóvel objeto desta matrícula, a título gratuito. As demais condições constam do Instrumento. Registro procedido nos termos do artigo 1º, da Medida Provisória número 2.220, de 4 de setembro de 2001.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO DOZE**Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia por Sentença Judicial (M.P. nº 2.220/01):****R-../....., em**

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA - Nos termos do Mandado de Registro de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, passado em, pelo Escrivão do ... Cartório Judicial desta cidade, Fulano de Tal, extraído dos Autos da Ação Ordinária número, datado de ... e assinado pelo Exmo. Sr. Dr. ..., Juiz de Direito da ... Vara desta Comarca, fica constando que por sentença prolatada em, a qual transitou em julgado na data de, foi reconhecido o direito real de uso especial para fins de moradia sobre o imóvel objeto desta matrícula, a favor de Beltrano ... (qualificar). As demais condições constam do Mandado. Registro procedido nos termos do artigo 1º, da Medida Provisória número 2.220, de 4 de setembro de 2001.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO TREZE

Concessão de Uso Especial Coletivo para Fins de Moradia por Termo Administrativo (M.P. nº 2.220/01):

R-../....., em

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL COLETIVO PARA FINS DE MORADIA -

Em virtude do Termo Administrativo número ..., firmado em ..., pelo Exmo. Sr. ..., Prefeito Municipal desta cidade, devidamente autorizado pela Lei Municipal número ..., de ..., fica constando que o Município de ... (qualificar), na qualidade de proprietário/concedente, conferiu a favor de Fulano ... (qualificar), Beltrano ... (qualificar) e Sicrano ... (qualificar), o direito real de uso especial para fins de moradia sobre o imóvel objeto desta matrícula, a título gratuito, cabendo ao Fulano ..., a fração ideal equivalente a quarenta por cento (40%) do imóvel e, ao Beltrano e ao Sicrano, as frações ideais correspondentes a trinta por cento (30%) do imóvel para cada um. As demais condições constam do Instrumento. Registro procedido nos termos do artigo 2º, §2º, da Medida Provisória número 2.220, de 4 de setembro de 2001.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

MODELO NÚMERO QUATORZE**Concessão de Uso Especial Coletivo para Fins de Moradia por Sentença Judicial (M.P. nº 2.220/01):****R-../....., em****CONCESSÃO DE USO ESPECIAL COLETIVO PARA FINS DE MORADIA -**

Nos termos do Mandado de Registro de Concessão de Uso Especial Coletivo para Fins de Moradia, passado em, pelo Escrivão do ... Cartório Judicial desta cidade, Fulano de Tal, extraído dos Autos da Ação Ordinária número, datado de ... e assinado pelo Ex.mo. Sr. Dr. ..., Juiz de Direito da ... Vara desta Comarca, fica constando que por sentença prolatada em, a qual transitou em julgado na data de, foi reconhecido o direito real de uso especial coletivo para fins de moradia sobre o imóvel objeto desta matrícula, a favor de Fulano ... (qualificar), Beltrano ... (qualificar), Sicrano ... (qualificar) etc. As demais condições constam do Mandado. Registro procedido nos termos do artigo 2º, da Medida Provisória número 2.220, de 4 de setembro de 2001.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...-

O Registrador: _____.-

EMOLUMENTOS: R\$...

8. CONCLUSÃO

De tudo, conclui-se que o ESTATUTO DA CIDADE está sendo considerado um avanço legislativo, moderno e arrojado, com o qual a sociedade brasileira poderá contar para harmonizar seus interesses com os inseridos na Constituição, relativos ao direito de propriedade.

Face à sua importância, trará consequências alentadoras às relações entre os particulares entre si, e entre estes e a Administração Pública. Para isso, é mister o envolvimento de toda a sociedade brasileira, através de debates e análises da nova legislação, para a execução no que concerne às transformações, desenvolvimento e modernização da propriedade imobiliária urbana.

Também, foram valorizadas as atividades Registral e Notarial, uma vez que o ESTATUTO DA CIDADE ressalta a grande função pública dos serviços, pois será através destes que os objetivos pretendidos pela inovadora legislação serão alcançados pelas comunidades.

João Pedro Lamana Paiva
Registrador

9. LEI 10.257 de 10 de julho de 2001.

Mensagem de Veto nº 730

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º - Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- G) a poluição e a degradação ambiental;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento

urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3o Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I - Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
 - b) contribuição de melhoria;
 - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
-

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; **(Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)**
- u) legitimação de posse. **(Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)**

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de

controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II - Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5o Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1o Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2o O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3o A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4o Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5o Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6o A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5o desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III - Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7o Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5o do art. 5o desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1o O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5o desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2o Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8o.

§ 3o É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção IV - Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8o Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com

pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1o Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2o O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2o do art. 5o desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3o Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4o O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5o O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6o Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5o as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5o desta Lei.

Seção V - Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9o Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de

sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1o O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2o O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3o Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1o O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2o A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3o Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4o O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5o As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de comosse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1o Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2o O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Seção VI - Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

Seção VII - Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1o O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2o A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3o O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4o O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5o Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII - Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o

proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4o Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5o A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6o Ocorrida a hipótese prevista no § 5o o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX - Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1o Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2o O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3o O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem

observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X - Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de

potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção XI - Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII - Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e

negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III - DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1o O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2o O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3o A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4o No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5o (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no **§ 4o do art. 182 da Constituição Federal**;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1o No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2o No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5o desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

CAPÍTULO IV - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do caput do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. **(Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008) Vigência**

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei no 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I – (VETADO)

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4o do art. 8o desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

Art. 53..(Revogado pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001)

Art. 54. O art. 4º da Lei no 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

Art. 55. O art. 167, inciso I, item 28, da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei no 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167.

I-

.....

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

....." (NR)

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei no 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

"Art. 167.

I –

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei no 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167.

II –

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Paulo de Tarso Ramos Ribeiro

Geraldo Magela da Cruz Quintão

Pedro Malan

Benjamin Benzaquen Sicsú

Martus Tavares

José Sarney Filho

Alberto Mendes Cardoso



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

IRIB - INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Av. Paulista, 1439 - 9º andar - cj. 94 - 01311-200
São Paulo - SP - Brasil

Tel./Fax: (55 11) 3289-3340 / 3289-3599 / 3289-3321

irib@irib.org.br - www.irib.org.br