Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Ofício nº. 070/2013-GAP

Paraguaçu Paulista-SP, 1º de março de 2013.

A Sua Excelência o Senhor
Miguel Canizares Júnior
Presidente da Câmara Municipal
Paraguaçu Paulista - SP

Assunto: Encaminha o Projeto de Lei Complementar nº. 03 /2013.

Senhor Presidente:

Encaminhamos para a apreciação dessa egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar, que *"Dispõe sobre o parcelamento do solo para a formação de chácaras de lazer no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e dá outras providências"*, e a sua respectiva justificativa.

Solicitamos que a referida propositura seja apreciada em **regime de urgência**, nos termos previstos no Regimento Interno dessa Casa de Leis, conforme motivos relacionados na Justificativa do referido Projeto de Lei Complementar.

Certos da atenção de Vossa Excelência e dos Nobres Vereadores, registramos nossos votos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente.

EDINEY TAVEIRA QUEIROZ
Prefeito Municipal

CM Paraguaçu Paulista

Protocolo Data/Hora
15.976 06/03/2013 14:49:54
Responsável:

JUSTIFICATIVA
Projeto de Lei Complementar nº. 03, de 1º de março de 2013.

Senhor Presidente e Nobres Vereadores:

Encaminhamos a essa egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar, que "Dispõe sobre o parcelamento do solo para a formação de chácaras de lazer no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e dá outras providências".

Ao Município compete legislar e prover tudo quanto respeite o interesse local e ao bem estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, entre outras, a atribuição de suplementar a legislação federal e estadual no que couber. No âmbito dessa competência, o Município regulamentou o parcelamento de solo para fins urbanos por intermédio da Lei Complementar Municipal nº 012, de 8 de dezembro de 1998, designado como Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município.

No que se refere ao objeto desta propositura, o parcelamento do solo para formação de chácaras de lazer em imóvel localizado fora do perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos, a legislação municipal é omissa. Não existe uma norma municipal que contemple esse disciplinamento.

A implantação de um loteamento ou desmembramento para fins urbanos está subordinada à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando a gleba estiver localizada em zona urbana ou de expansão urbana, bem como pela legislação municipal em tela (Lei Complementar Municipal nº 012/1998). Quando se trata de parcelamento do solo rural a base legal é o Decreto-Lei Federal nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações; o artigo 96 do Decreto Federal nº 59.428, de 27 de outubro de 1966, que regulamenta dispositivos da Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, (Estatuto da Terra); e a Instrução INCRA nº 17-b, de 22 de dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

De acordo com os respectivos dispositivos legais, os parcelamentos com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de **sítios de recreio (chácaras de lazer)**, ou à industrialização, somente poderão ser executados em área que:

I - por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

II - seja **oficialmente declarada zona de turismo** ou caracterizada como de estância hidromineral ou balnearia; (grifo nosso)

III - comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

No caso específico do nosso Município, o mesmo é uma estância turística, assim transformado pela Lei Estadual nº 9.496, de 5 de março de 1997. Portanto, oficialmente declarado como uma zona de turismo.

Segundo o Decreto Estadual nº 11.022, de 28 de dezembro de 1977, que regulamentou as disposições da Lei Estadual nº 1.457, de 11 de novembro de 1977,

estabelecendo requisitos para a criação de estâncias turísticas, a estância turística deve oferecer condições para o lazer, dentro do seguinte padrão mínimo indispensável de atendimento e salubridade ambiental:

I - águas de qualquer natureza, de uso público, que não excedam padrões de contaminação e níveis mínimos de poluição;

II - abastecimento regular de água potável, sistema de coleta e disposição de esgotos sanitários, bem como dos resíduos sólidos, capazes de atender às populações fixa e flutuante, no município, mesmo nas épocas de maior afluxo de turistas;

III - ar atmosférico, cuja composição ou propriedades não estejam alteradas pela existência de poluentes, de maneira a torná-lo impróprio, nocivo ou ofensivo à saúde;

IV - rede hoteleira para atendimento da demanda turística; e

V - **áreas para lazer e recreação, jardins ou bosques para passeio público**. (grifo nosso)

As chácaras de lazer são consideradas como áreas de recreação, fazem parte da atividade de turismo. No entanto, sem uma legislação municipal que trate da matéria, a disseminação de chácaras de lazer sem um regramento adequado pode resultar em uma série de problemas quanto à ocupação inadequada do solo rural em nosso Município.

As chácaras de lazer e os empreendimentos característicos apresentam-se como atividades capazes de contribuir com o desenvolvimento e preservação do solo, bem como para barrar a ocupação inadequada do uso do solo em área de proteção de mananciais. A preservação da paisagem é fundamental para o turismo e lazer, seja das chácaras de lazer ou dos respectivos empreendimentos. Estes últimos apropriam-se da paisagem por motivos econômicos e dependem da sua preservação para sobreviver. Nesse sentido, contribuem para a construção, fortalecimento e desenvolvimento do território do Município.

Por conta disso, esta propositura visa regulamentar o parcelamento do solo para formação de chácaras de lazer no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, estabelecendo os requisitos necessários à adequada ocupação do solo.

Esta propositura estabelece que **somente será permitido** o parcelamento do solo para formação de chácaras de lazer, quando o imóvel a ser parcelado **localizar-se fora do perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos**, além de outras restrições.

Estabelece a infraestrutura básica e os requisitos mínimos que o parcelamento do solo deve ser dotado. Quanto à infraestrutura básica exigida, estabelece a obrigatoriedade de abertura de vias de circulação; rede de energia elétrica com iluminação pública e arborização; rede de distribuição de água potável, devidamente tratada, em conformidade com a legislação vigente; e marcação individual das chácaras de lazer providenciada pelo parcelador.

Quanto aos requisitos mínimos, estabelece a testada mínima; a área total das unidades; o acesso à via de circulação; o atendimento pela rede de água potável e de energia elétrica; o número máximo de edificações; as dimensões das vias de circulação internas; a dimensão da área verde (bosque) em relação à área total do loteamento; e a construção de fossa séptica conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Além disso,

estabelece que a cerca divisória entre os lotes (cerca de arame, cerca viva, cerca de alvenaria ou outro tipo de cercamento adequado) deverá ser providenciada e construída pelo parcelador; que a distância mínima, para preservação ecológica, é de 30,00m (trinta metros), da margem do curso d'água, quando existente e que as vias de circulação internas e o acesso ao loteamento deverão receber, no minimo, cobertura de cascalho ou pedrisco, devidamente compactada.

Para garantia de execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica do parcelamento do solo, esta propositura exige a constituição, antes de sua aprovação, de caução real de áreas não integrantes do parcelamento mediante a hipoteca de imóveis situados no Município ou em outros municípios localizados no Estado de São Paulo; carta de fiança bancária; ou depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada ao Município, ou ainda de lotes integrantes do próprio parcelamento. A formalização da caução deverá ser através de instrumento público, a ser definido pelo Poder Executivo, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis local.

Ao estabelecer a caução, o Município visa proteger os futuros adquirentes de chácaras de lazer, evitando-se assim a proliferação de parcelamentos do solo sem a infraestrutura básica necessária.

Para facilitar o trâmite das propostas de parcelamento do solo, conforme o disposto nesta propositura, esta propositura estabelece que o parcelador interessado para efetuar a proposta de parcelamento do solo, para formação de chácaras de lazer, deverá solicitar ao órgão competente do Município ANÁLISE PRÉVIA, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os elementos relacionados no artigo 4º desta propositura.

Realizada a análise prévia e aprovada a proposta de parcelamento do solo, o Município baixará Termo de Aprovação da Análise Prévia de Parcelamento do Solo – Chácaras de Lazer; e expedirá Declaração de que a Área do Município é oficialmente declarada como zona de turismo, conforme Lei Estadual nº 9.496, de 5 de março de 1997, que transformou em estância turística o Município de Paraguaçu Paulista, para fins de audiência junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Com a aprovação da análise prévia pelo Município, o parcelador deverá submeter a proposta de parcelamento do solo à audiência do INCRA. Cumpridas as etapas da análise prévia e de posse da declaração expedida pelo INCRA, o proprietário do móvel deverá apresentar, através de requerimento ao Prefeito Municipal, projeto definitivo do loteamento com solicitação de APROVAÇÂO, anexando para este fim os elementos relacionados no artigo 6º desta propositura. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município baixará Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento – Chácaras de Lazer; e e expedirá o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura – Chácaras de Lazer (AEO - CL).

A presente propositura prevê que, aprovado o Projeto de Loteamento, o parcelador deverá submetê-lo ao Cartório de Registro Imóveis local no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação. Registrado o Projeto de Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis local, o interessado deverá requerer junto ao INCRA a atualização cadastral do imóvel, conforme o disposto na Instrução INCRA nº 17-b, de 22 de dezembro de 1980.

Após a conclusão das obras de infraestrutura básica no loteamento, o parcelador deverá requerer a emissão do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F) e a APROVAÇÃO FINAL DO LOTEAMENTO. O Município, após análise pelos seus órgãos competentes baixará

Decreto de Aprovação Final do Loteamento - Chácaras de Lazer; e e expedirá o Alvará de Aprovação Final do Loteamento – Chácaras de Lazer (AFL – CL).

Os projetos de edificações nas chácaras de lazer deverão ser aprovados pelo Município. As edificações nas chácaras de lazer obedecerão a recuos frontais, laterais e de fundos das respectivas divisas de, no mínimo, 10% (dez por cento) da metragem da testada do lote. Fica expressamente proibida a subdivisão das chácaras de lazer aprovadas pelo Município, nos termos desta propositura.

A manutenção do sistema viário, da rede de galeria de águas pluviais, do sistema de iluminação pública, do sistema de telecomunicação, do sistema de rede de distribuição de água, da coleta até a disposição final do lixo domiciliar e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário, no loteamento aprovado, respeitando-se as normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal, são da inteira responsabilidade de seus proprietários e dos futuros adquirentes.

Por fim, esta propositura estabelece a possibilidade de regularização dos parcelamentos do solo existentes no Município, desde que de acordo com esta propositura e não contrarie normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal, nem as restrições relacionadas no artigo 1º, § 2º, desta propositura.

São essas, Senhor Presidente e Nobres Vereadores, as razões que nos levam a submeter tal propositura à apreciação dessa Casa Legislativa.

Importante frisar, que o presente Projeto de Lei Complementar carece ser apreciado o mais breve possível. Para tanto, solicitamos de Vossa Excelência e dos Nobres Vereadores a deliberação e a aprovação da presente proposta com a máxima prioridade, observando quanto a sua tramitação o disposto nos artigos 189, II; 193 e 202, do Regimento Interno dessa Câmara Municipal.

Atenciosamente.

EDINEY TAVEIRA QUEIROZ
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03, DE 1º DE MARÇO DE 2013

"Dispõe sobre o parcelamento do solo para a formação de chácaras de lazer no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e dá outras providências".

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

APROVA:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I – Das Disposições Preliminares e Restrições para o Parcelamento do Solo para *Formação de Chácaras de Lazer*

Art. 1º Esta lei complementar regulamenta o parcelamento do solo para a formação de chácaras de lazer no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

§ 1º Somente será permitido o parcelamento do solo para formação de chácaras de lazer, quando o imóvel a ser parcelado localizar-se fora do perímetro urbano da Sede do Município e dos Distritos.

§ 2º Não será permitido o parcelamento do solo de que trata esta lei complementar:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações fluviais ou pluviais, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

III - em gleba de terras que tenha sida aterrada com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV - em gleba de terras onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

V - em glebas de terras situadas em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

VI - em áreas de preservação ecológicas;

VII - em áreas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção, assim definidas pela União, Estado ou Município;

VIII - em glebas de terras com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), medida no sentido da maior declividade entre cada curva de nível, de metro em metro.

Seção II – Da Infraestrutura Básica e Requisitos Mínimos

Art. 2º Todo parcelamento do solo para formação de chácaras de lazer deverão ser dotados da seguinte infraestrutura básica:

CM Paraguatu Paulista
Protocolo 15.976 Data/Hora 06/03/2013 14:49:54
Responsável:

I - abertura de vias de circulação;

II - rede de energia elétrica com iluminação pública e arborização;

III - rede de distribuição de água potável, devidamente tratada, em conformidade com a legislação vigente;

IV - marcação individual das chácaras de lazer providenciada pelo parcelador.

Parágrafo único. O parcelamento do solo para formação das chácaras de lazer deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - testada mínima de 20,00m (vinte metros) para cada unidade;

II - área total entre 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados) a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) para cada unidade;

III - todas as unidades deverão ter acesso direto à via de circulação;

IV - todas as unidades deverão ser atendidas pela rede de água potável e de energia elétrica;

V - cada unidade poderá conter apenas 2 (duas) edificações residenciais unifamiliar, sendo a principal, sem limite de área, e outra secundária, com área máxima de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados);

VI - vias de circulação internas com as seguintes dimensões:

a) vias principais: largura mínima de 8,00m (oito metros);

b) vias secundárias: largura mínima de 6,00m (seis metros);

VII - área verde (bosque) equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do loteamento;

VIII - fossa séptica construída de acordo com a NBR 7229 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que dispõe sobre projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.

§ 1º A cerca divisória entre os lotes (cerca de arame, cerca viva, cerca de alvenaria ou outro tipo de cercamento adequado) deverá ser providenciada e construída pelo parcelador.

§ 2º A distância mínima, para preservação ecológica, é de 30,00m (trinta metros), da margem do curso d'água, quando existente.

§ 3º As vias de circulação internas e o acesso ao loteamento deverão receber, no mínimo, cobertura de cascalho ou pedrisco, devidamente compactada.

Seção III - Dos Prazos e Garantias de Execução da Infraestrutura Básica

Art. 3º As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos do

solo previstos nesta lei complementar, deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pelo Município.

§ 1º No ato da aprovação do parcelamento, bem como no instrumento público de garantia, deverão constar, especificamente, as obras e serviços que o parcelador ficará obrigado a executar, conforme os prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

§ 2º Nenhum projeto de parcelamento do solo será aprovado sem que o parcelador se comprometa a executar as obras e os serviços da infraestrutura básica, definidos no art. 2º desta lei complementar.

§ 3º O parcelador terá o prazo máximo improrrogável de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento para executar as obras e serviços de infraestrutura nele exigido.

§ 4º Qualquer alteração no cronograma de execução das obras e serviços deverá ser submetida previamente à aprovação do Município, mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 5º Para garantia de execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica exigida para o parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, caução real:

I - de áreas não integrantes do parcelamento mediante:

a) hipoteca de imóveis situados no Município ou em outros municípios localizados no Estado de São Paulo;

b) carta de fiança bancária;

c) ou depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada ao Município.

II - de lotes integrantes do parcelamento.

§ 6º Os imóveis e/ou lotes oferecidos em caução deverão ser avaliados conforme as normas técnicas vigentes.

§ 7º Quando caucionados os lotes resultantes do processo de loteamento, serão tantos quantos forem necessários para assegurar o valor orçado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica, exigida conforme a presente lei complementar.

§ 8º O parcelador deverá apresentar os orçamentos das obras e serviços de infraestrutura a serem executados, considerando os preços do mercado regional, que deverão ser conferidos pelo órgão municipal competente.

§ 9º Para aceitação da caução, o órgão municipal competente deverá efetuar a comparação entre o custo das obras e serviços de infraestrutura e o das avaliações dos lotes integrantes do parcelamento e/ou imóveis ofertados, bem como a fiança bancária, para equivalência dos valores.

§ 10. A formalização da caução deverá ser através de instrumento público, a ser

definido pelo Poder Executivo, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 11. A liberação das áreas caucionadas, poderá ser parcial e somente ocorrerá, com percentuais acumulativos de 50% (cinquenta por cento).

§ 12. A liberação parcial das áreas caucionadas, de que trata o § 11 deste artigo, será realizada com base no Termo de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P), emitido pelo órgão municipal competente.

§ 13. A liberação das áreas caucionadas deverá ser expedida através de Decreto do Poder Executivo, no qual será especificado quais os lotes que serão liberados da caução.

§ 14. A última liberação das áreas caucionadas somente ocorrerá após a expedição do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F) e do Decreto de Aprovação Final do Loteamento, quando todas as obras estiverem realizadas e recebidas.

§ 15. A liberação parcial ou total da caução deverá ser comunicada, pela Administração Municipal, ao Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 16. Não serão aceitas como caução pelo Município as áreas aludidas nos artigos 2º desta Lei Complementar, áreas de servidão e aquelas declaradas de preservação permanente.

§ 17. Ocorrendo a venda de lotes caucionados, e sendo o Município sabedor dessa situação, o titular do órgão municipal competente deverá oficiar ao Ministério Público Estadual para que adote as medidas judiciais cabíveis contra o parcelador.

§ 18. Findo o prazo estabelecido para a execução da infraestrutura, caso não tenham sido realizados as obras e serviços previstos no cronograma físico-financeiro, o Município executará as obras e serviços previstos e promoverá a ação competente para incorporar as áreas caucionadas ao Patrimônio Público Municipal.

Seção IV – Da Análise Prévia

Art. 4º Para efetuar a proposta de parcelamento do solo para formação de chácaras de lazer o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Município ANÁLISE PRÉVIA, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Certidão negativa de tributos e outras dívidas relativos ao imóvel;

III - Três plantas do imóvel, apresentadas em cópia sem rasuras ou emendas, na escala 1:1000 (um para mil) assinada pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos, contendo no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do Imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de

energia elétrica e outras construções;

c) orientação magnética e verdadeira do norte;

d) esquema preliminar do parcelamento do solo pretendido, indicando as áreas individuais das chácaras de lazer e das áreas das vias de circulação;

e) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Município.

§ 1º Recebida a proposta de parcelamento do solo, com todos os elementos previstos neste artigo e de acordo com as exigências desta lei complementar, o setor competente do Município procederá:

I - exame da exatidão da proposta de parcelamento do solo;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta lei complementar e dos órgãos estaduais e federais.

§ 2º Sempre que necessário, o órgão competente do Município poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área.

§ 3º O Município disporá de 15 (quinze) dias para pronunciar-se depois de ouvidas as autoridades competentes.

§ 4º Realizada a análise prévia e aprovada a proposta de parcelamento do solo, o Município:

I - baixará Termo de Aprovação da Análise Prévia de Parcelamento do Solo – Chácaras de Lazer;

II - e expedirá Declaração de que a Área do Município é oficialmente declarada como zona de turismo, conforme Lei Estadual nº 9.496, de 5 de março de 1997, que transformou em estância turística o Município de Paraguaçu Paulista, para fins de audiência junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Seção V – Da Prévia Audiência do INCRA

Art. 5º Com a aprovação da análise prévia pelo Município, o interessado deverá submeter a proposta de parcelamento do solo à audiência do INCRA, nos termos do Item 3 da Instrução INCRA nº 17-b, de 22 de dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

§ 1º Nos termos do Item 3.5 da Instrução INCRA nº 17-b, de 22 de dezembro de 1980, verificada uma das condições especificadas no Item 3.3 daquela instrução, o INCRA, em atendimento a requerimento do interessado, declarará nada ter a opor ao parcelamento.

§ 2º O Item 3.3 da Instrução INCRA nº 17-b, de 22 de dezembro de 1980, estabelece que os parcelamentos com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio (chácaras de lazer), ou à industrialização, somente poderão ser executados em

área que:

a) por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

b) seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balnearia;

c) comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

Seção VI – Do Projeto de Loteamento

Art. 6º Cumpridas as etapas da análise prévia e de posse da declaração expedida pelo INCRA, o proprietário do móvel deverá apresentar, através de requerimento ao Prefeito Municipal, projeto definitivo do loteamento com solicitação de APROVAÇÂO, anexando para este fim os seguintes elementos:

I - projeto de loteamento através de plantas e desenhos na escala 1:1000 (um para mil), em três vias, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) orientação magnética e verdadeira do norte;

b) sistema de vias com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangências e ângulos centrais;

c) perfis longitudinais e transversais de todas as vias, nas seguintes escalas:

1. Longitudinal: Escala horizontal 1:1000 (um para mil) e Escala vertical 1:1000 (um para mil);

2. Transversal: Escala 1:1000 (um para mil);

d) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 5,00m (cinco metros);

e) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f) subdivisão do imóvel em quadros e lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

g) quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as seguintes informações:

1. área total do loteamento;

2. área total do arruamento;

3. área total das chácaras;

4. área total das áreas comuns.

II - Memorial descritivo do loteamento em 3 (três) vias, contendo, no mínimo, as

seguintes informações:

a) denominação do loteamento;

b) descrição do loteamento com suas características;

c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

d) a descrição dos limites e confrontações, áreas total do loteamento, área total dos lotes, área total das áreas comuns, discriminando as áreas do sistema viário, áreas de preservação ecológica e áreas não edificáveis, com as respectivas percentagens;

III - memorial descritivo de cada chácara;

IV - Projetos complementares das infraestruturas exigidas por esta lei complementar, sendo que:

a) no mínimo, o interessado deverá apresentar os seguintes projetos complementares:

1. projeto de rede de escoamento das águas pluviais e superficiais; canalização em galerias ou canal aberto, com indicação e projeto das obras de sustentação e das demais obras necessárias à conservação de novos logradouros;

2. projeto de abastecimento de água potável;

3. projeto da rede de energia elétrica com iluminação pública;

4. projeto de arborização das vias de circulação, constando inclusive a especificação da espécie;

5. outros projetos de infraestrutura ou obras complementares que o Município julgar necessárias.

b) os projetos complementares deverão ser apresentados em 3 (três) vias;

c) cada projeto complementar será acompanhado do memorial descritivo e justificativo e outros documentos julgados necessários pelo órgão competente do Município;

d) junto aos projetos complementares o interessado encaminhará o cronograma físico-financeiro geral das obras e serviços a serem executados;

e) os projetos complementares deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes;

f) as pranchas de desenho dos projetos complementares devem obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

V - Modelo de contrato de compra e venda a ser utilizado, em (três) vias, de acordo com a legislação pertinente, que especifique:

a) o compromisso do parcelador quanto a execução das obras de infraestrutura,

enumerando-as;

b) o prazo de execução das obras de infraestrutura exigidas por esta lei complementar:

c) a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas, no mínimo, as obras de infraestrutura de abastecimento de água e energia elétrica;

d) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a legislação federal.

VI - Cópia autêntica da declaração expedida pelo INCRA;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

§ 1º No projeto de abastecimento de água potável poderá ser prevista a construção de poço para captação de água subterrânea (poço artesiano), mediante a obtenção de Licença de Execução junto ao Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo (DAEE).

§ 2º Os poços artesianos devem ser elaborados e executados de acordo com as normas técnicas, abaixo relacionadas, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

I - NBR 12212, que dispõe sobre o projeto de poço para captação de água subterrânea;

II - NBR 12244, que dispõe sobre a construção de poço para captação de água subterrânea.

§ 3º Para operação do poço artesiano deverá ser obtida a Licença de Operação (outorga) junto ao Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo (DAEE) e o Cadastramento junto à Vigilância Sanitária Municipal.

Art. 7º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 8º Recebido o projeto definitivo do loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei complementar, o setor competente do Município procederá:

I - exame da exatidão do projeto definitivo;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências desta lei complementar e dos órgãos estaduais e federais.

§ 1º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias no projeto definitivo.

§ 2º O Município disporá de 30 (trinta) dias para pronunciar-se depois de ouvidas as autoridades competentes.

Seção VII – Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 9º Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município:

I - baixará Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento – Chácaras de Lazer;

II - e expedirá o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura – Chácaras de Lazer (AEO - CL).

§ 1º No Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento constarão as condições em que o parcelamento foi aprovado, entre elas:

I - as obras de infraestrutura a serem executadas e o prazo de execução;

II - as áreas a serem caucionadas como garantia para execução da infraestrutura e obras complementares;

III - áreas de servidão, áreas de preservação permanente, entre outras.

§ 2º Por solicitação do parcelador, a Administração Municipal poderá emitir Termos de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P).

§ 3º O Termo de Verificação de Obras – Parcial será emitido durante a execução das obras de infraestrutura do loteamento conforme o cronograma físico-financeiro aprovado.

Art. 10. No ato de recebimento do alvará e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o proprietário do imóvel assinará Termo de Compromisso no qual se obriga a:

I - executar as obras e serviços de infraestrutura básica exigidos por esta lei complementar, conforme cronograma, observando o prazo máximo de 2 (dois) anos para a conclusão das referidas obras e serviços;

II - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

III - não efetuar venda de lotes antes da assinatura da caução, de acordo com esta lei complementar, para garantia de execução das obras e serviços exigidos;

IV - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;

V - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência desta lei complementar.

Art. 11. No Termo de Compromisso deverá constar especificamente as obras e serviços que o parcelador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução, observado o disposto no Inciso I do art. 10 desta lei complementar.

Art. 12. Depois de aprovado o projeto de loteamento e durante o prazo de vigência desse ato, o parcelador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de loteamento.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva, e não se modificando o traçado e a localização das vias, o parcelador apresentará as novas plantas, de conformidade com o disposto nesta lei complementar, para que lhe seja fornecido pelo órgão municipal competente o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

§ 2º Quando houver modificação substancial o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta lei complementar:

I - baixando-se novo Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento;

II - e expedindo-se então o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

Art. 13. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do loteamento, durante a vigência do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Seção VIII – Do Registro Imobiliário e Atualização Cadastral no INCRA

Art. 14. Aprovado o Projeto de Loteamento, o parcelador deverá submetê-lo ao Cartório de Registro Imóveis local no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Registrado o Projeto de Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis local, o interessado deverá requerer junto ao INCRA a atualização cadastral do imóvel, conforme o disposto na Instrução INCRA nº 17-b, de 22 de dezembro de 1980.

Seção IX – Da Aprovação Final do Loteamento

Art. 15. Após a conclusão das obras de infraestrutura básica no loteamento, o parcelador deverá requerer a emissão do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F) e a APROVAÇÃO FINAL DO LOTEAMENTO.

Parágrafo único. O Termo de Verificação de Obras – Final será emitido por órgão municipal competente, por intermédio de profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 16. O Município, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação Final do Loteamento - Chácaras de Lazer;

II - e expedirá o Alvará de Aprovação Final do Loteamento – Chácaras de Lazer (AFL – CL).

Seção X – Das Edificações nas Chácaras de Lazer

Art. 17. Os projetos de edificações nas chácaras de lazer deverão ser aprovados pelo Município.

§ 1º As edificações nas chácaras de lazer obedecerão a recuos frontais, laterais e de fundos das respectivas divisas de, no mínimo, 10% (dez por cento) da metragem da testada do lote.

§ 2º Fica expressamente proibida a subdivisão das chácaras de lazer aprovadas pelo Município, nos termos desta lei complementar.

CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Seção I – Das Disposições Gerais

Art. 18. O Poder Executivo poderá estabelecer por decreto, normas ou especificações adicionais referentes às obras ou serviços de infraestrutura exigidas por esta lei complementar.

Art. 19. Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovado pelo Município, conforme disposto nesta lei complementar.

Art. 20. A aprovação pelo Município, de qualquer Projeto de Parcelamento do Solo para transformação em chácaras de lazer, somente será realizado por profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 21. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta lei complementar serão apreciados pelos órgãos competentes do Município.

Art. 22. Aplicam-se, no que couber, as disposições das leis municipais que tratam do assunto.

Art. 23. A manutenção do sistema viário, da rede de galeria de águas pluviais, do sistema de iluminação pública, do sistema de telecomunicação, do sistema de rede de distribuição de água, da coleta até a disposição final do lixo domiciliar e dos resíduos oriundos da limpeza do sistema viário, no loteamento aprovado, respeitando-se as normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal, são da inteira responsabilidade de seus proprietários e dos futuros adquirentes.

Art. 24. Os órgãos públicos municipais, estaduais e federais terão acesso livre ao loteamento sempre que houver necessidade.

Seção II – Das Disposições Finais

Art. 25. Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar parcelamentos de solo existentes no Município, nos termos desta lei complementar.

§ 1º Para fins de regularização de que trata a cabeça deste artigo, o interessado deverá requerer análise do órgão competente do Município, apresentando para este fim,

requerimento próprio, acompanhado dos elementos previstos no art. 4º desta lei complementar.

§ 2º A regularização de que trata este artigo não poderá contrariar normas sanitárias e ambientais vigentes na legislação federal, estadual e municipal, nem as restrições relacionadas no art. 1º, § 2º, desta lei complementar.

Art. 26. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 1º de março de 2013.

EDINEY TAVEIRA QUEIROZ
Prefeito Municipal

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

Texto compilado

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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

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

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

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

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

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

~~§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)~~

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

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

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

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

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

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)

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

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

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

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

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

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

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

I - as divisas da gleba a ser loteada;

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

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

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

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

VI - as caracteristicas, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

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

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

II - o traçado básico do sistema viário principal;

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

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

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

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

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

Art. 8º Os Municípios com menos de cinqüenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

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

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

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

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

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

~~III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;~~
~~III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

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

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

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

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

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

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

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

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

~~Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)~~

~~§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).~~

~~§ 2º (Vide Medida Provisória nº 547, de 2011).~~

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º (Vide Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

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

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

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

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

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

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

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

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

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

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

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

~~I - título de propriedade do imóvel;~~

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

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

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

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

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do

loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

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

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

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

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

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

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

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

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

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

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

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

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

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

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

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

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido

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

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

~~Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

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

I - por decisão judicial;

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VII

Dos Contratos

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

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

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

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

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

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

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

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

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

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

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

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

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora

mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

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

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

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

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

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

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

I - por decisão judicial;

II - a requerimento conjunto das partes contratantes;

III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais

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

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

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

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

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

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

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer titulo, exigir o recebimento das prestações depositadas.

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

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

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

expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

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

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

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

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

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

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

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

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

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

Art. 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

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

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

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

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

CAPÍTULO IX

Disposições Penais

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

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

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

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

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

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

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

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

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

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

Parágrafo único. (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

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

CAPÍTULO X

Disposições Finais

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

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

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

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

Brasília, em 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO FIGUEIREDO
Petrônio Portella
Angelo Amaury Stábile
Mário David Andreazza

Este texto não substitui o publicado no DOU de 20.12.1979

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 4.504, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1964.

Mensagem de veto

Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.

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

TÍTULO I

Disposições Preliminares

CAPÍTULO I

Princípios e Definições

Art. 1° Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.

§ 1° Considera-se Reforma Agrária o conjunto de medidas que visem a promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade.

§ 2º Entende-se por Política Agrícola o conjunto de providências de amparo à propriedade da terra, que se destinem a orientar, no interesse da economia rural, as atividades agropecuárias, seja no sentido de garantir-lhes o pleno emprego, seja no de harmonizá-las com o processo de industrialização do país.

Art. 2° É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1° A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;

b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;

c) assegura a conservação dos recursos naturais;

d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

§ 2° É dever do Poder Público:

a) promover e criar as condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra economicamente útil, de preferencia nas regiões onde habita, ou, quando as circunstâncias regionais, o aconselhem em zonas previamente ajustadas na forma do disposto na regulamentação desta Lei;

b) zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social, estimulando planos para a sua racional utilização, promovendo a justa remuneração e o acesso do trabalhador aos benefícios do aumento da produtividade e ao bem-estar coletivo.

§ 3º A todo agricultor assiste o direito de permanecer na terra que cultive, dentro dos termos e limitações desta Lei, observadas sempre que for o caso, as normas dos contratos de trabalho.

§ 4º É assegurado às populações indígenas o direito à posse das terras que ocupam ou que lhes sejam atribuídas de acordo com a legislação especial que disciplina o regime tutelar a que estão sujeitas.

Art. 3º O Poder Público reconhece às entidades privadas, nacionais ou estrangeiras, o direito à propriedade da terra em condomínio, quer sob a forma de cooperativas quer como sociedades abertas constituídas na forma da legislação em vigor.

Parágrafo único. Os estatutos das cooperativas e demais sociedades, que se organizarem na forma prevista neste artigo, deverão ser aprovados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (I.B.R.A.) que estabelecerá condições mínimas para a democratização dessas sociedades.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

II - "Propriedade Familiar", o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva

toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros;

III - "Módulo Rural", a área fixada nos termos do inciso anterior;

IV - "Minifúndio", o imóvel rural de área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar;

V - "Latifúndio", o imóvel rural que:

a) exceda a dimensão máxima fixada na forma do artigo 46, § 1°, alínea b, desta Lei, tendo-se em vista as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que se destine;

b) não excedendo o limite referido na alínea anterior, e tendo área igual ou superior à dimensão do módulo de propriedade rural, seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos, ou seja deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de empresa rural;

VI - "Empresa Rural" é o empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condição de rendimento econômico ...Vetado... da região em que se situe e que explore área mínima agricultável do imóvel segundo padrões fixados, pública e previamente, pelo Poder Executivo. Para esse fim, equiparam-se às áreas cultivadas, as pastagens, as matas naturais e artificiais e as áreas ocupadas com benfeitorias;

VII - "Parceleiro", aquele que venha a adquirir lotes ou parcelas em área destinada à Reforma Agrária ou à colonização pública ou privada;

VIII - "Cooperativa Integral de Reforma Agrária (C.I.R.A.)", toda sociedade cooperativa mista, de natureza civil, ...Vetado... criada nas áreas prioritárias de Reforma Agrária, contando temporariamente com a contribuição financeira e técnica do Poder Público, através do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, com a finalidade de industrializar, beneficiar, preparar e padronizar a produção agropecuária, bem como realizar os demais objetivos previstos na legislação vigente;

IX - "Colonização", toda a atividade oficial ou particular, que se destine a promover o aproveitamento econômico da terra, pela sua divisão em propriedade familiar ou através de Cooperativas ...Vetado...

Parágrafo único. Não se considera latifúndio:

a) o imóvel rural, qualquer que seja a sua dimensão, cujas características recomendem, sob o ponto de vista técnico e econômico, a exploração florestal racionalmente realizada, mediante planejamento adequado;

b) o imóvel rural, ainda que de domínio particular, cujo objeto de preservação florestal ou de outros recursos naturais haja sido reconhecido para fins de tombamento, pelo órgão competente da administração pública.

Art. 5° A dimensão da área dos módulos de propriedade rural será fixada para cada zona de características econômicas e ecológicas homogêneas, distintamente, por tipos de exploração rural que nela possam ocorrer.

Parágrafo único. No caso de exploração mista, o módulo será fixado pela média ponderada das partes do imóvel destinadas a cada um dos tipos de exploração considerados.

CAPÍTULO II

Dos Acordos e Convênios

Art. 6º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão unir seus esforços e recursos, mediante acordos, convênios ou contratos para a solução de problemas de interesse rural, principalmente os relacionados com a aplicação da presente Lei, visando a implantação da Reforma Agrária e à unidade de critérios na execução desta.(Vide Medida Provisória nº 2.183-56, de 24.8.2001)

§ 1º Para os efeitos da Reforma Agrária, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA representará a União nos acordos, convênios ou contratos multilaterais referidos neste artigo. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 2º A União, mediante convênio, poderá delegar aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios o cadastramento, as vistorias e avaliações de propriedades rurais situadas no seu território, bem como outras atribuições relativas à execução do Programa Nacional de Reforma Agrária, observados os parâmetros e critérios estabelecidos nas leis e nos atos normativos federais. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 3º O convênio de que trata o **caput** será celebrado com os Estados, com o Distrito Federal e com os Municípios que tenham instituído órgão colegiado, com a participação das organizações dos agricultores familiares e trabalhadores rurais sem terra, mantida a paridade de representação entre o poder público e a sociedade civil organizada, com a finalidade de formular propostas para a adequada implementação da política agrária. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 4º Para a realização da vistoria e avaliação do imóvel rural para fins de reforma agrária, poderá o Estado utilizar-se de força policial. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 5º O convênio de que trata o **caput** deverá prever que a União poderá utilizar servidores integrantes dos quadros de pessoal dos órgãos e das entidades da Administração Pública dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, para a execução das atividades referidas neste artigo. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

Art. 7º Mediante acordo com a União, os Estados poderão encarregar funcionários federais da execução de Leis e serviços estaduais ou de atos e decisões das suas autoridades, pertinentes aos problemas rurais, e, reciprocamente, a União poderá, em matéria de sua competência, cometer a funcionários estaduais, encargos análogos, provendo às necessárias despesas de conformidade com o disposto no parágrafo terceiro do artigo 18 da Constituição Federal.

Art. 8º Os acordos, convênios ou contratos poderão conter cláusula que permita expressamente a adesão de outras pessoas de direito público, interno ou externo, bem como de pessoas físicas nacionais ou estrangeiras, não participantes direta dos atos jurídicos celebrados.

Parágrafo único. A adesão efetivar-se-á com a só notificação oficial às partes contratantes, independentemente de condição ou termo.

CAPÍTULO III

Das Terras Públicas e Particulares

SEÇÃO I

Das Terras Públicas

Art. 9º Dentre as terras públicas, terão prioridade, subordinando-se aos itens previstos nesta Lei, as seguintes:

I - as de propriedade da União, que não tenham outra destinação específica;

II - as reservadas pelo Poder Público para serviços ou obras de qualquer natureza, ressalvadas as pertinentes à segurança nacional, desde que o órgão competente considere sua utilização econômica compatível com a atividade principal, sob a forma de exploração agrícola;

III - as devolutas da União, dos Estados e dos Municípios.

Art. 10. O Poder Público poderá explorar direta ou indiretamente, qualquer imóvel rural de sua propriedade, unicamente para fins de pesquisa, experimentação, demonstração e fomento, visando ao desenvolvimento da agricultura, a programas de colonização ou fins educativos de assistência técnica e de readaptação.

§ 1° Somente se admitirá a existência de imóveis rurais de propriedade pública, com objetivos diversos dos previstos neste artigo, em caráter transitório, desde que não haja viabilidade de transferi-los para a propriedade privada.

§ 2º Executados os projetos de colonização nos imóveis rurais de propriedade pública, com objetivos diversos dos previstos neste artigo, em caráter transitório.

§ 3º Os imóveis rurais pertencentes à União, cuja utilização não se enquadre nos termos deste artigo, poderão ser transferidos ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, ou com ele permutados por ato do Poder Executivo.

Art. 11. O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária fica investido de poderes de representação da União, para promover a discriminação das terras devolutas federais, restabelecida a instância administrativa disciplinada pelo Decreto-Lei n. 9.760, de 5 de setembro de 1946, e com autoridade para reconhecer as posses legítimas manifestadas através de cultura efetiva e morada habitual, bem como para incorporar ao patrimônio público as terras devolutas federais ilegalmente ocupadas e as que se encontrarem desocupadas.

§ 1° Através de convênios, celebrados com os Estados e Municípios, iguais poderes poderão ser atribuídos ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, quanto às terras devolutas estaduais e municipais, respeitada a legislação local, o regime jurídico próprio das terras situadas na faixa da fronteira nacional bem como a atividade dos órgãos de valorização regional.

§ 2º Tanto quanto possível, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária imprimirá ao instituto das terras devolutas orientação tendente a harmonizar as peculiaridades regionais com os altos interesses do desbravamento através da colonização racional visando a erradicar os males do minifúndio e do latifúndio.

SEÇÃO II

Das Terras Particulares

Art. 12. À propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta Lei.

Art. 13. O Poder Público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem sua função social.

Art. 14. O Poder Público facilitará e prestigiará a criação e a expansão de associações de pessoas físicas e jurídicas que tenham por finalidade o racional desenvolvimento extrativo agrícola, pecuário ou agroindustrial, e promoverá a ampliação do

sistema cooperativo, bem como de outras modalidades associativas e societárias que objetivem a democratização do capital. (Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, 2001)

§ 1º Para a implementação dos objetivos referidos neste artigo, os agricultores e trabalhadores rurais poderão constituir entidades societárias por cotas, em forma consorcial ou condominial, com a denominação de "consórcio" ou "condomínio", nos termos dos arts. 3º e 6º desta Lei.(Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

§ 2º Os atos constitutivos dessas sociedades deverão ser arquivados na Junta Comercial, quando elas praticarem atos de comércio, e no Cartório de Registro das Pessoas Jurídicas, quando não envolver essa atividade. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

Art. 15. A implantação da Reforma Agrária em terras particulares será feita em caráter prioritário, quando se tratar de zonas críticas ou de tensão social.

TÍTULO II

Da Reforma Agrária

CAPÍTULO I

Dos Objetivos e dos Meios de Acesso à Propriedade Rural

Art. 16. A Reforma Agrária visa a estabelecer um sistema de relações entre o homem, a propriedade rural e o uso da terra, capaz de promover a justiça social, o progresso e o bem-estar do trabalhador rural e o desenvolvimento econômico do país, com a gradual extinção do minifúndio e do latifúndio.

Parágrafo único. O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária será o órgão competente para promover e coordenar a execução dessa reforma, observadas as normas gerais da presente Lei e do seu regulamento.

Art. 17. O acesso à propriedade rural será promovido mediante a distribuição ou a redistribuição de terras, pela execução de qualquer das seguintes medidas:

a) desapropriação por interesse social;

b) doação;

c) compra e venda;

d) arrecadação dos bens vagos;

e) reversão à posse (Vetado) do Poder Público de terras de sua propriedade, indevidamente ocupadas e exploradas, a qualquer título, por terceiros;

f) herança ou legado.

Art. 18. À desapropriação por interesse social tem por fim:

a) condicionar o uso da terra à sua função social;

b) promover a justa e adequada distribuição da propriedade;

c) obrigar a exploração racional da terra;

d) permitir a recuperação social e econômica de regiões;

e) estimular pesquisas pioneiras, experimentação, demonstração e assistência técnica;

f) efetuar obras de renovação, melhoria e valorização dos recursos naturais;

g) incrementar a eletrificação e a industrialização no meio rural;

h) facultar a criação de áreas de proteção à fauna, à flora ou a outros recursos naturais, a fim de preservá-los de atividades predatórias.

Art. 19. A desapropriação far-se-á na forma prevista na Constituição Federal, obedecidas as normas constantes da presente Lei.

§ 1° Se for intentada desapropriação parcial, o proprietário poderá optar pela desapropriação de todo o imóvel que lhe pertence, quando a área agricultável remanescente, inferior a cinqüenta por cento da área original, ficar:

a) reduzida a superfície inferior a três vezes a dimensão do módulo de propriedade; ou

b) prejudicada substancialmente em suas condições de exploração econômica, caso seja o seu valor inferior ao da parte desapropriada.

§ 2º Para efeito de desapropriação observar-se-ão os seguintes princípios:

a) para a fixação da justa indenização, na forma do artigo 147, § 1°, da Constituição Federal, levar-se-ão em conta o valor declarado do imóvel para efeito do Imposto Territorial Rural, o valor constante do cadastro acrescido das benfeitorias com a correção monetária porventura cabível, apurada na forma da legislação específica, e o valor venal do mesmo;

b) o poder expropriante não será obrigado a consignar, para fins de imissão de posse dos bens, quantia superior à que lhes tiver sido atribuída pelo proprietário na sua última declaração, exigida pela Lei do Imposto de Renda, a partir de 1965, se se tratar de pessoa física ou o valor constante do ativo, se se tratar de pessoa jurídica, num e noutro caso com a correção monetária cabível;

c) efetuada a imissão de posse, fica assegurado ao expropriado o levantamento de oitenta por cento da quantia depositada para obtenção da medida possessória.

§ 3º Salvo por motivo de necessidade ou utilidade pública, estão isentos da desapropriação:

a) os imóveis rurais que, em cada zona, não excederem de três vezes o módulo de produto de propriedade, fixado nos termos do artigo 4º, inciso III;

b) os imóveis que satisfizerem os requisitos pertinentes à empresa rural, enunciados no artigo 4º, inciso VI;

c) os imóveis que, embora não classificados como empresas rurais, situados fora da área prioritária de Reforma Agrária, tiverem aprovados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e em execução projetos que em prazo determinado, os elevem àquela categoria.

§ 4° O foro competente para desapropriação é o da situação do imóvel.

§ 5º De toda decisão que fixar o preço em quantia superior à oferta formulada pelo órgão expropriante, haverá, obrigatoriamente, recurso de ofício para o Tribunal Federal de Recursos. Verificado, em ação expropriatório, ter o imóvel valor superior ao declarado pelo expropriado, e apurada a má-fé ou o dolo deste, poderá a sentença condená-lo à penalidade prevista no artigo 49, § 3º, desta Lei, deduzindo-se do valor da indenização o montante da penalidade.

Art. 20. As desapropriações a serem realizadas pelo Poder Público, nas áreas prioritárias, recairão sobre:

I - os minifúndios e latifúndios;

II - as áreas já beneficiadas ou a serem por obras públicas de vulto;

III - as áreas cujos proprietários desenvolverem atividades predatórias, recusando-se a pôr em prática normas de conservação dos recursos naturais;

IV - as áreas destinadas a empreendimentos de colonização, quando estes não tiverem logrado atingir seus objetivos;

V - as áreas que apresentem elevada incidência de arrendatários, parceiros e posseiros;

VI - as terras cujo uso atual, estudos levados a efeito pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária comprovem não ser o adequado à sua vocação de uso econômico.

Art. 21. Em áreas de minifúndio, o Poder Público tomará as medidas necessárias à organização de unidades econômicas adequadas, desapropriando, aglutinando e redistribuindo as áreas.

Art. 22. É o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária autorizado, para todos os efeitos legais, a promover as desapropriações necessárias ao cumprimento da presente Lei.

Parágrafo único. A União poderá desapropriar, por interesse social, bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios, precedido o ato, em qualquer caso, de autorização legislativa.

Art. 23. Os bens desapropriados por sentença definitiva, uma vez incorporados ao patrimônio público, não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação. Qualquer ação julgada procedente, resolver-se-á em perdas e danos.

Parágrafo único. A regra deste artigo aplica-se aos imóveis rurais incorporados ao domínio da União, em conseqüência de ações por motivo de enriquecimento ilícito em prejuízo do Patrimônio Federal, os quais transferidos ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, serão aplicados aos objetivos desta Lei.

CAPÍTULO II

Da Distribuição de Terras

Art. 24. As terras desapropriadas para os fins da Reforma Agrária que, a qualquer título, vierem a ser incorporadas ao patrimônio do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, respeitada a ocupação de terras devolutas federais manifestada em cultura efetiva e moradia habitual, só poderão ser distribuídas:

I - sob a forma de propriedade familiar, nos termos das normas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária;

II - a agricultores cujos imóveis rurais sejam comprovadamente insuficientes para o sustento próprio e o de sua família;

III - para a formação de glebas destinadas à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agro-industrial, por associações de agricultores organizadas sob regime cooperativo;

IV - para fins de realização, a cargo do Poder Público, de atividades de demonstração educativa, de pesquisa, experimentação, assistência técnica e de organização de colônias-escolas;

V - para fins de reflorestamento ou de conservação de reservas florestais a cargo da União, dos Estados ou dos Municípios.

Art. 25. As terras adquiridas pelo Poder Público, nos termos desta Lei, deverão ser vendidas, atendidas as condições de maioridade, sanidade e de bons antecedentes, ou de reabilitação, de acordo com a seguinte ordem de preferência:

I - ao proprietário do imóvel desapropriado, desde que venha a explorar a parcela, diretamente ou por intermédio de sua família;

II - aos que trabalhem no imóvel desapropriado como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários;

III - aos agricultores cujas propriedades não alcancem a dimensão da propriedade familiar da região;

IV - aos agricultores cujas propriedades sejam comprovadamente insuficientes para o sustento próprio e o de sua família;

V - aos tecnicamente habilitados na forma dá legislação em vigor, ou que tenham comprovada competência para a prática das atividades agrícolas.

§ 1° Na ordem de preferência de que trata este artigo, terão prioridade os chefes de família numerosas cujos membros se proponham a exercer atividade agrícola na área a ser distribuída.

§ 2º Só poderão adquirir lotes os trabalhadores sem terra, salvo as exceções previstas nesta Lei.

§ 3º Não poderá ser beneficiário da distribuição de terras a que se refere este artigo o proprietário rural, salvo nos casos dos incisos I, III e IV, nem quem exerça função pública, autárquica ou em órgão paraestatal, ou se ache investido de atribuições parafiscais.

§ 4º Sob pena de nulidade, qualquer alienação ou concessão de terras públicas, nas regiões prioritárias, definidas na forma do artigo 43, será precedida de consulta ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que se pronunciará obrigatoriamente no prazo de sessenta dias.

Art. 26. Na distribuição de terras regulada por este Capítulo, ressalvar-se-á sempre a prioridade pública dos terrenos de marinha e seus acrescidos na orla oceânica e na faixa marginal dos rios federais, até onde se faça sentir a influência das marés, bem como a reserva à margem dos rios navegáveis e dos que formam os navegáveis.

CAPÍTULO III

Do Financiamento da Reforma Agrária

SEÇÃO I

Do Fundo Nacional de Reforma Agrária

Art. 27. É criado o Fundo Nacional de Reforma Agrária, destinado a fornecer os meios necessários para o financiamento da Reforma Agrária e dos órgãos incumbidos da sua execução.

Art. 28. O Fundo Nacional de Reforma Agrária será constituído:

I - do produto da arrecadação da Contribuição de Melhoria cobrada pela União de acordo com a legislação vigente;

II - da destinação específica de 3% (três por cento) da receita tributária da União;

III - dos recursos destinados em lei à Superintendência de Política Agrária (SUPRA), ressalvado o disposto no artigo 117;

IV - dos recursos oriundos das verbas de órgãos e de entidades vinculados por convênios ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária;

V - de doações recebidas;

VI - da receita do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária.

§ 1° Os recursos de que tratam os incisos I e II, deste artigo, bem como os provenientes de quaisquer créditos adicionais destinados à execução dos planos nacional e regionais de Reforma Agrária, não poderão ser suprimidos, nem aplicados em outros fins.

§ 2º Os saldos dessas dotações em poder do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária ou a seu favor, verificados no final de

cada exercício, não prescrevem, e serão aplicados, na sua totalidade, em consonância com os objetivos da presente Lei.

§ 3° Os tributos, dotações e recursos referidos nos incisos deste artigo terão a destinação, durante vinte anos, vinculada à execução dos programas da Reforma Agrária.

§ 4° Os atos relativos à receita do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária constituída pelos recursos previstos no inciso II, e pelos resultados apurados no exercício anterior, nas hipóteses dos incisos I, III e IV, considerar-se-ão registrados, pelo Tribunal de Contas, a 1° de janeiro, e os respectivos recursos distribuídos ao Tesouro Nacional, que os depositará no Banco do Brasil, à disposição do referido Instituto, em quatro parcelas, até 31 de janeiro, 30 de abril, 31 de julho e 31 de outubro, respectivamente.

Art. 29. Além dos recursos do Fundo Nacional de Reforma Agrária, a execução dos projetos regionais contará com as contribuições financeiras dos órgãos e entidades vinculadas por convênios ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, notadamente os de valorização regional, como a Superintendência do Desenvolvimento Econômico do Nordeste (SUDENE), a Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia (SPVEA) a Comissão do Vale do São Francisco (CVSF) e a Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Região da Fronteira Sudoeste do País (SUDOESTE), os quais deverão destinar, para este fim, vinte por cento, no mínimo de suas dotações globais.

Parágrafo único. Os recursos referidos neste artigo, depois de aprovados os planos para as respectivas regiões, serão entregues ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que, para a execução destes, contribuirá com igual quantia.

Art. 30. Para fins da presente Lei, é o Poder Executivo autorizado a receber doações, bem como a contrair empréstimos no país e no exterior, até o limite fixado no artigo 105.

Art. 31. É o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária autorizado a:

I - firmar convênios com os Estados, Municípios, entidades públicas e privadas, para financiamento, execução ou administração dos planos regionais de Reforma Agrária;

II - colocar os títulos da Dívida Agrária Nacional para os fins desta Lei;

III - realizar operações financeiras ou de compra e venda para os objetivos desta Lei;

IV - praticar atos, tanto no contencioso como no administrativo, inclusive os relativos à desapropriação por interesse social ou por utilidade ou necessidade públicas.

SEÇÃO II

Do Patrimônio do Órgão de Reforma Agrária

Art. 32. O Patrimônio do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária será constituído:

I - do Fundo Nacional de Reforma Agrária;

II - dos bens das entidades públicas incorporadas ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária;

III - das terras e demais bens adquiridos a qualquer título.

CAPÍTULO IV

Da Execução e da Administração da Reforma Agrária

SEÇÃO I

Dos Planos Nacional e Regionais de Reforma Agrária

Art. 33. A Reforma Agrária será realizada por meio de planos periódicos, nacionais e regionais, com prazos e objetivos determinados, de acordo com projetos específicos.

Art. 34. O Plano Nacional de Reforma Agrária, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária e aprovado pelo Presidente da República, consignará necessariamente:

I - a delimitação de áreas regionais prioritárias;

II - a especificação dos órgãos regionais, zonas e locais, que vierem a ser criados para a execução e a administração da Reforma Agrária;

III - a determinação dos objetivos que deverão condicionar a elaboração dos Planos Regionais;

IV - a hierarquização das medidas a serem programadas pelos órgãos públicos, nas áreas prioritárias, nos setores de obras de saneamento, educação e assistência técnica;

V - a fixação dos limites das dotações destinadas à execução do Plano Nacional e de cada um dos planos regionais.

§ 1º Uma vez aprovados, os Planos terão prioridade absoluta para atuação dos órgãos e serviços federais já existentes

nas áreas escolhidas.

§ 2º As entidades públicas e privadas que firmarem acordos, convênios ou tratados com o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, nos termos desta Lei, assumirão, igualmente compromisso expresso, quanto à prioridade aludida no parágrafo anterior, relativamente aos assuntos e serviços de sua alçada nas respectivas áreas.

Art. 35. Os Planos Regionais de Reforma Agrária antecederão, sempre, qualquer desapropriação por interesse social, e serão elaborados pelas Delegacias Regionais do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (I.B.R.A.), obedecidos os seguintes requisitos mínimos:

I - delimitação da área de ação;

II - determinação dos objetivos específicos da Reforma Agrária na região respectiva;

III - fixação das prioridades regionais;

IV - extensão e localização das áreas desapropriáveis;

V - previsão das obras de melhoria;

VI - estimativa das inversões necessárias e dos custos.

Art. 36. Os projetos elaborados para regiões geo-econômicas ou grupos de imóveis rurais, que possam ser tratados em comum, deverão consignar:

I - o levantamento sócio-econômico da área;

II - os tipos e as unidades de exploração econômica perfeitamente determinados e caracterizados;

III - as obras de infra-estrutura e os órgãos de defesa econômica dos parceleiros necessários à implementação do projeto;

IV - o custo dos investimentos e o seu esquema de aplicação;

V - os serviços essenciais a serem instalados no centro da comunidade;

VI - a renda familiar que se pretende alcançar;

VII - a colaboração a ser recebida dos órgãos públicos ou privados que celebrarem convênios ou acordos para a execução do projeto.

SEÇÃO II

Dos Órgãos Específicos

Art. 37. São órgãos específicos para a execução da Reforma Agrária: (Redação dada pela Decreto Lei nº 582, de 1969)

I - O Grupo Executivo da Reforma Agrária (GERA); (Redação dada pela Decreto Lei nº 582, de 1969)

II - O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA), diretamente, ou através de suas Delegacias Regionais; (Redação dada pela Decreto Lei nº 582, de 1969)

III - as Comissões Agrárias. (Redação dada pela Decreto Lei nº 582, de 1969)

Art. 38. O IBRA será dirigido por um Presidente nomeado pelo Presidente da República. (Redação dada pela Decreto Lei nº 582, de 1969)

§ 1º O Presidente do IBRA terá a remuneração correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do que percebem os Ministros de Estado. (Redação dada pela Decreto Lei nº 582, de 1969)

§ 2º Integrarão, ainda, a Administração Superior do IBRA Diretores, até o máximo de seis, de nomeação do Presidente do IBRA, mediante aprovação do GERA. (Redação dada pela Decreto Lei nº 582, de 1969)

Art. 39. Ao Conselho Técnico competirá discutir e propor as diretrizes dos planos nacional e regionais de Reforma Agrária, estudar e sugerir medidas de caráter legislativo e administrativo, necessárias à boa execução da Reforma.

Art. 40. À Secretaria Executiva competirá elaborar e promover a execução do plano nacional de Reforma Agrária, assessorar as Delegacias Regionais, analisar os projetos regionais e dirigir a vida administrativa do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária.

Art. 41. As Delegacias Regionais do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (I.B.R.A.), cada qual dirigida por um Delegado Regional, nomeado pelo Presidente do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária dentre técnicos de comprovada experiência em problemas agrários e reconhecida idoneidade, são órgãos executores da Reforma nas regiões do país, com áreas de jurisdição, competência e funções que serão fixadas na regulamentação da presente Lei, compreendendo a elaboração do

cadastro, classificação das terras, formas e condições de uso atual e potencial da propriedade, preparo das propostas de desapropriação, e seleção dos candidatos à aquisição das parcelas.

Parágrafo único. Dentro de cento e oitenta dias, após a publicação do decreto que a criar, a Delegacia Regional apresentará ao Presidente do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária o plano regional de Reforma Agrária, na forma prevista nesta Lei.

Art. 42. A Comissão Agrária, constituída de um representante do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que a presidirá, de três representantes dos trabalhadores rurais, eleitos ou indicados pelos órgãos de classe respectivos, de três representantes dos proprietários rurais eleitos ou indicados pelos órgãos de classe respectivos, um representante categorizado de entidade pública vinculada à agricultura e um representante dos estabelecimentos de ensino agrícola, é o órgão competente para:

I - instruir e encaminhar os pedidos de aquisição e de desapropriação de terras;

II - manifestar-se sobre a lista de candidatos selecionados para a adjudicação de lotes;

III - oferecer sugestões à Delegacia Regional na elaboração e execução dos programas regionais de Reforma Agrária;

IV - acompanhar, até sua implantação, os programas de reformas nas áreas escolhidas, mantendo a Delegacia Regional informada sobre o andamento dos trabalhos.

§ 1° A Comissão Agrária será constituída quando estiver definida a área prioritária regional de reforma agrária e terá vigência até a implantação dos respectivos projetos.

§ 2º Vetado

SEÇÃO III

Do Zoneamento e dos Cadastros

Art. 43. O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária promoverá a realização de estudos para o zoneamento do país em regiões homogêneas do ponto de vista sócio-econômico e das características da estrutura agrária, visando a definir:

I - as regiões críticas que estão exigindo reforma agrária com progressiva eliminação dos minifúndios e dos latifúndios;

II - as regiões em estágio mais avançado de desenvolvimento social e econômico, em que não ocorram tenções nas estruturas demográficas e agrárias;

III - as regiões já economicamente ocupadas em que predomine economia de subsistência e cujos lavradores e pecuaristas careçam de assistência adequada;

IV - as regiões ainda em fase de ocupação econômica, carentes de programa de desbravamento, povoamento e colonização de áreas pioneiras.

§ 1° Para a elaboração do zoneamento e caracterização das áreas prioritárias, serão levados em conta, essencialmente, os seguintes elementos:

a) a posição geográfica das áreas, em relação aos centros econômicos de várias ordens, existentes no país;

b) o grau de intensidade de ocorrência de áreas em imóveis rurais acima de mil hectares e abaixo de cinqüenta hectares;

c) o número médio de hectares por pessoa ocupada;

d) as populações rurais, seu incremento anual e a densidade específica da população agrícola;

e) a relação entre o número de proprietários e o número de rendeiros, parceiros e assalariados em cada área.

§ 2º A declaração de áreas prioritárias será feita por decreto do Presidente da República, mencionando:

a) a criação da Delegacia Regional do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária com a exata delimitação de sua área de jurisdição;

b) a duração do período de intervenção governamental na área;

c) os objetivos a alcançar, principalmente o número de unidades familiares e cooperativas a serem criadas;

d) outras medidas destinadas a atender a peculiaridades regionais.

Art. 44. São objetivos dos zoneamentos definidos no artigo anterior:

I - estabelecer as diretrizes da política agrária a ser adotada em cada tipo de região;

II - programar a ação dos órgãos governamentais, para desenvolvimento do setor rural, nas regiões delimitadas como de maior significação econômica e social.

Art. 45. A fim de completar os trabalhos de zoneamento serão elaborados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária levantamentos e análises para:

I - orientar as disponibilidades agropecuárias nas áreas sob o controle do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária quanto à melhor destinação econômica das terras, adoção de práticas adequadas segundo as condições ecológicas, capacidade potencial de uso e mercados interno e externo;

II - recuperar, diretamente, mediante projetos especiais, as áreas degradadas em virtude de uso predatório e ausência de medidas de proteção dos recursos naturais renováveis e que se situem em regiões de elevado valor econômico.

Art. 46. O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária promoverá levantamentos, com utilização, nos casos indicados, dos meios previstos no Capítulo II do Título I, para a elaboração do cadastro dos imóveis rurais em todo o país, mencionando:

I - dados para caracterização dos imóveis rurais com indicação:

a) do proprietário e de sua família;

b) dos títulos de domínio, da natureza da posse e da forma de administração;

c) da localização geográfica;

d) da área com descrição das linhas de divisas e nome dos respectivos confrontantes;

e) das dimensões das testadas para vias públicas;

f) do valor das terras, das benfeitorias, dos equipamentos e das instalações existentes discriminadamente;

II - natureza e condições das vias de acesso e respectivas distâncias dos centros demográficos mais próximos com população:

a) até 5.000 habitantes;

b) de mais de 5.000 a 10.000 habitantes;

c) de mais de 10.000 a 20.000 habitantes;

d) de mais de 20.000 a 50.000 habitantes;

e) de mais de 50.000 a 100.000 habitantes;

f) de mais de 100.000 habitantes;

III - condições da exploração e do uso da terra, indicando:

a) as percentagens da superfície total em cerrados, matas, pastagens, glebas de cultivo (especificadamente em exploração e inexplorados) e em áreas inaproveitáveis;

b) os tipos de cultivo e de criação, as formas de proteção e comercialização dos produtos;

c) os sistemas de contrato de trabalho, com discriminação de arrendatários, parceiros e trabalhadores rurais;

d) as práticas conservacionistas empregadas e o grau de mecanização;

e) os volumes e os índices médios relativos à produção obtida;

f) as condições para o beneficiamento dos produtos agropecuários.

§ 1° Nas áreas prioritárias de reforma agrária serão complementadas as fichas cadastrais elaboradas para atender às finalidades fiscais, com dados relativos ao relevo, às pendentes, à drenagem, aos solos e a outras características ecológicas que permitam avaliar a capacidade do uso atual e potencial, e fixar uma classificação das terras para os fins de realização de estudos micro-econômicos, visando, essencialmente, à determinação por amostragem para cada zona e forma de exploração:

a) das áreas mínimas ou módulos de propriedade rural determinados de acordo com elementos enumerados neste parágrafo e, mais a força de trabalho do conjunto familiar médio, o nível tecnológico predominante e a renda familiar a ser obtida;

b) dos limites máximos permitidos de áreas dos imóveis rurais, os quais não excederão a seiscentas vezes o módulo médio da propriedade rural nem a seiscentas vezes a área média dos imóveis rurais, na respectiva zona;

c) das dimensões ótimas do imóvel rural do ponto de vista do rendimento econômico;

d) do valor das terras em função das características do imóvel rural, da classificação da capacidade potencial de uso e da vocação agrícola das terras;

e) dos limites mínimos de produtividade agrícola para confronto com os mesmos índices obtidos em cada imóvel nas

áreas prioritárias de reforma agrária.

§ 2º Os cadastros serão organizados de acordo com normas e fichas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária na forma indicada no regulamento, e poderão ser executados centralizadamente pelos órgãos de valorização regional, pelos Estados ou pelos Municípios, caso em que o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária lhes prestará assistência técnica e financeira com o objetivo de acelerar sua realização em áreas prioritárias de Reforma Agrária.

§ 3º Os cadastros terão em vista a possibilidade de garantir a classificação, a identificação e o grupamento dos vários imóveis rurais que pertençam a um único proprietário, ainda que situados em municípios distintos, sendo fornecido ao proprietário o certificado de cadastro na forma indicada na regulamentação desta Lei.

§ 4º Os cadastros serão continuamente atualizados para inclusão das novas propriedades que forem sendo constituídas e, no mínimo, de cinco em cinco anos serão feitas revisões gerais para atualização das fichas já levantadas.

§ 5º Poderão os proprietários requerer a atualização de suas fichas, dentro de um ano da data das modificações substanciais relativas aos respectivos imóveis rurais, desde que comprovadas as alterações, a critério do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária.

§ 6º No caso de imóvel rural em comum por força de herança, as partes ideais, para os fins desta Lei, serão consideradas como se divisão houvesse, devendo ser cadastrada a área que, na partilha, tocaria a cada herdeiro e admitidos os demais dados médios verificados na área total do imóvel rural.

§ 7º O cadastro inscreverá o valor de cada imóvel de acordo com os elementos enumerados neste artigo, com base na declaração do proprietário relativa ao valor da terra nua, quando não impugnado pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, ou o valor que resultar da avaliação cadastral.

TÍTULO III

Da Política de Desenvolvimento Rural

CAPÍTULO I

Da Tributação da Terra

SEÇÃO I

Critérios Básicos

Art. 47. Para incentivar a política de desenvolvimento rural, o Poder Público se utilizará da tributação progressiva da terra, do Imposto de Renda, da colonização pública e particular, da assistência e proteção à economia rural e ao cooperativismo e, finalmente, da regulamentação do uso e posse temporários da terra, objetivando:

I - desestimular os que exercem o direito de propriedade sem observância da função social e econômica da terra;

II - estimular a racionalização da atividade agropecuária dentro dos princípios de conservação dos recursos naturais renováveis;

III - proporcionar recursos à União, aos Estados e Municípios para financiar os projetos de Reforma Agrária;

IV - aperfeiçoar os sistemas de controle da arrecadação dos impostos.

SEÇÃO II

Do Imposto Territorial Rural

Art. 48. Observar-se-ão, *quanto ao Imposto Territorial Rural, os seguintes princípios:*

I - a União poderá atribuir, por convênio, aos Estados e Municípios, o lançamento, tendo por base os levantamentos cadastrais executados e periodicamente atualizados;

II - a União também poderá atribuir, por convênio, aos Municípios, a arrecadação, ficando a eles garantida a utilização da importância arrecadada;

III quando a arrecadação for atribuída, por convênio, ao Município, à União caberá o controle da cobrança;

IV - as épocas de cobrança deverão ser fixadas em regulamento, de tal forma que, em cada região, se ajustem, o mais possível, aos períodos normais de comercialização da produção;

V - o imposto arrecadado será contabilizado diariamente como depósito à ordem, exclusivamente, do Município, a que pertencer e a ele entregue diretamente pelas repartições arrecadadoras, no último dia útil de cada mês;

VI - o imposto não incidirá sobre sítios de área não excedente a vinte hectares, quando os cultive só ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel (artigo 29, parágrafo único, da Constituição Federal).

Art. 49. As normas gerais para a fixação do imposto sobre a propriedade territorial rural obedecerão a critérios de progressividade e regressividade, levando-se em conta os seguintes fatores: (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

I - o valor da terra nua; (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

II - a área do imóvel rural; (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

III - o grau de utilização da terra na exploração agrícola, pecuária e florestal; (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

IV - o grau de eficiência obtido nas diferentes explorações; (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

V - a área total, no País, do conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário. (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

§ 1º Os fatores mencionados neste artigo serão estabelecidos com base nas informações apresentadas pelos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores, a qualquer título, de imóveis rurais, obrigados a prestar declaração para cadastro, nos prazos e segundo normas fixadas na regulamentação desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

§ 2º O órgão responsável pelo lançamento do imposto poderá efetuar o levantamento e a revisão das declarações prestadas pelos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores, a qualquer título, de imóveis rurais, procedendo-se a verificações "*in loco*" se necessário. (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

§ 3º As declarações previstas no parágrafo primeiro serão apresentadas sob inteira responsabilidade dos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores, a qualquer título, de imóvel rural, e, no caso de dolo ou má-fé, os obrigará ao pagamento em dobro dos tributos devidos, além das multas decorrentes e das despesas com as verificações necessárias. (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

§ 4º Fica facultado ao órgão responsável pelo lançamento, quando houver omissão dos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores, a qualquer título, de imóvel rural, na prestação da declaração para cadastro, proceder ao lançamento do imposto com a utilização de dados indiciários, além da cobrança de multas e despesas necessárias à apuração dos referidos dados. (Incluído pela Lei nº 6.746, de 1979)

Art. 50. Para cálculo do imposto, aplicar-se-á sobre o valor da terra nua, constante da declaração para cadastro, e não impugnado pelo órgão competente, ou resultante de avaliação, a alíquota correspondente ao número de módulos fiscais do imóvel, de acordo com a tabela adiante: (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

NÚMERO DE MÓDULOS FISCAIS	Alíquotas
Até 2	0,2%
Acima de 2 até 3	0,3%
Acima de 3 até 4	0,4%
Acima de 4 até 5	0,5%
Acima de 5 até 6	0,6%
Acima de 6 até 7	0,7%
Acima de 7 até 8	0,8%
Acima de 8 até 9	0,9%
Acima de 9 até 10	1,0%
Acima de 10 até 15	1,2%
Acima de 15 até 20	1,4%
Acima de 20 até 25	1,6%
Acima de 25 até 30	1,8%
Acima de 30 até 35	2,0%
Acima de 35 até 40	2,2%
Acima de 40 até 50	2,4%
Acima de 50 até 60	2,6%
Acima de 60 até 70	2,8%
Acima de 70 até 80	3,0%
Acima de 80 até 90	3,2%
Acima de 90 até 100	3,4%
Acima de 100	3,5%

§ 1º O imposto não incidirá sobre o imóvel rural, ou conjunto de imóveis rurais, de área igual ou inferior a um módulo fiscal, desde que seu proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, a qualquer título, o cultive só ou com sua família, admitida a ajuda eventual de terceiros. (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

§ 2º O módulo fiscal de cada Município, expresso em hectares, será determinado levando-se em conta os seguintes fatores: (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

a) o tipo de exploração predominante no Município:

I - hortifrutigranjeira;

II - cultura permanente;

III - cultura temporária;

IV - pecuária;

V - florestal;

b) a renda obtida no tipo de exploração predominante;

c) outras explorações existentes no Município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada;

d) o conceito de "propriedade familiar", definido no item II do artigo 4º desta Lei.

§ 3º O número de módulos fiscais de um imóvel rural será obtido dividindo-se sua área aproveitável total pelo modulo fiscal do Município. (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

§ 4º Para os efeitos desta Lei; constitui área aproveitável do imóvel rural a que for passível de exploração agrícola, pecuária ou florestal. Não se considera aproveitável: (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

a) a área ocupada por benfeitoria;

b) a área ocupada por floresta ou mata de efetiva preservação permanente, ou reflorestada com essências nativas;

c) a área comprovadamente imprestável para qualquer exploração agrícola, pecuária ou florestal.

§ 5º O imposto calculado na forma do *caput* deste artigo poderá ser objeto de redução de até 90% (noventa por cento) a título de estímulo fiscal, segundo o grau de utilização econômica do imóvel rural, da forma seguinte: (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

a) redução de até 45% (quarenta e cinco por cento), pelo grau de utilização da terra, medido pela relação entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável total do imóvel rural;

b) redução de até 45% (quarenta e cinco por cento), pelo grau de eficiência na exploração, medido pela relação entre o rendimento obtido por hectare para cada produto explorado e os correspondentes índices regionais fixados pelo Poder Executivo e multiplicado pelo grau de utilização da terra, referido na alínea "*a*" deste parágrafo.

§ 6º A redução do imposto de que trata o § 5º deste artigo não se aplicará para o imóvel que, na data do lançamento, não esteja com o imposto de exercícios anteriores devidamente quitado, ressalvadas as hipóteses previstas no artigo 151 do Código Tributário Nacional. (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

§ 7º O Poder Executivo poderá, mantido o limite máximo de 90% (noventa por cento), alterar a distribuição percentual prevista nas alíneas *a* e *b* do § 5º deste artigo, ajustando-a à política agrícola adotada para as diversas regiões do País. (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

§ 8º Nos casos de intempérie ou calamidade de que resulte frustração de safras ou mesmo destruição de pastos, para o cálculo da redução prevista nas alíneas "*a*" e "*b*" do § 5º deste artigo, poderão ser utilizados os dados do período anterior ao da ocorrência, podendo ainda o Ministro da Agricultura fixar as percentagens de redução do imposto que serão utilizadas. (Redação dada pela Lei nº 6.746, de 1979)

§ 9º Para os imóveis rurais que apresentarem grau de utilização da terra, calculado na forma da alínea *a* § 5º deste artigo, inferior aos limites fixados no § 11, a alíquota a ser aplicada será multiplicada pelos seguintes coeficientes: (Incluído pela Lei nº 6.746, de 1979)

a) no primeiro ano: 2,0 (dois);

b) no segundo ano: 3,0 (três);

c) no terceiro ano e seguintes: 4,0 (quatro).

§ 10. Em qualquer hipótese, a aplicação do disposto no § 9º não resultará em alíquotas inferiores a: (Incluído pela Lei nº 6.746, de 1979)

a) no primeiro ano: 2% (dois por cento);

b) no segundo ano: 3% (três por cento);

c) no terceiro ano e seguintes: 4% (quatro por cento).

§ 11. Os limites referidos no § 9º são fixados segundo o tamanho do módulo fiscal do Município de localização do imóvel rural, da seguinte forma: (Incluído pela Lei nº 6.746, de 1979)

ÁREA DO MÓDULO FISCAL	GRAU DE UTILIZAÇÃO DA TERRA
Até 25 hectares	30%
Acima de 25 hectares até 50 hectares	25%
Acima de 50 hectares até 80 hectares	18%
Acima de 80 hectares	10%

§ 12. Nos casos de projetos agropecuários, a suspensão da aplicação do disposto nos §§ 9º 10 e 11 deste artigo, poderá ser requerida por um período de até 3 (três) anos. (Incluído pela Lei nº 6.746, de 1979)

Art. 51. Vetado.

Parágrafo único. Vetado.

Art. 52. (Revogado pela Lei nº 6.746, de 1979)

SEÇÃO III

Do Rendimento da Exploração Agrícola e Pastoril e das Indústrias

Extrativas, Vegetal e Animal

Art. 53. Na determinação, para efeitos do Imposto de Renda, do rendimento líquido da exploração agrícola ou pastoril, das indústrias extrativas, vegetal e animal, e de transformação de produtos agrícolas e pecuários feita pelo próprio agricultor ou criador, com matéria-prima da propriedade explorada, aplicar-se-á o coeficiente de três por cento sobre o valor referido no inciso I do artigo 49 desta Lei, constante da declaração de bens ou do balanço patrimonial.

§ 1° As construções e benfeitorias serão deduzidas do valor do imposto, sobre elas não recaindo a tributação de que trata este artigo.

§ 2° No caso de não ser possível apurar o valor exato das construções e benfeitorias existentes, será ele arbitrado em trinta por cento do valor da terra nua, conforme declaração para efeito do pagamento do imposto territorial.

§ 3º Igualmente será deduzido o valor do gado, das máquinas agrícolas e das culturas permanentes, sobre ele aplicando-se o coeficiente da um por cento para a determinação da renda tributável.

§ 4º No caso de imóvel rural explorado por arrendatário, o valor anual do arrendamento poderá ser deduzido da importância tributável, calculado nos termos deste artigo e §§ 1°, 2° e 3º. Admitir-se-á essa dedução dentro do limite de cinqüenta por cento do respectivo valor, desde que se comuniquem à repartição arrecadadora o nome e endereço do proprietário, e o valor do pagamento que lhe houver sido feito.

§ 5º Poderá também ser deduzida do valor tributável, referido no parágrafo anterior, a importância paga pelo contribuinte no último exercício, a título de Imposto Territorial Rural.

§ 6° Não serão permitidas quaisquer outras deduções do rendimento líquido calculado na forma deste artigo, ressalvado o disposto nos §§ 4° e 5°.

§ 7º Ao proprietário do imóvel rural, total ou parcialmente arrendado, conceder-se-á o direito de excluir o valor dos bens arrendados, desde que declarado e comprovado o valor do arrendamento e identificado o arrendatário.

§ 8º Às pessoas físicas é facultado reajustar o valor dos imóveis rurais em suas declarações de renda e de bens, a partir do exercício financeiro de 1965, independentemente de qualquer comprovação, sem que seja tributável o aumento de patrimônio resultante desse reajustamento. Às empresas rurais, organizadas sob a forma de sociedade civil, serão outorgados idênticos benefícios quanto ao registro contábil e ao aumento do ativo líquido.

§ 9º À falta de integralização do capital das empresas rurais, referidas no parágrafo anterior, não impede a correção do

ativo, prevista neste artigo. O aumento do ativo líquido e do capital resultante dessa correção não poderá ser aplicado na integralização de ações ou quotas.

§ 10. Os aumentos de capital das pessoas jurídicas resultantes da incorporação, a seu ativo, de ações distribuídas em virtude da correção monetária realizada por empresas rurais, de que sejam acionistas ou sócias nos termos deste artigo, não sofrerão qualquer tributação. Idêntica isenção vigorará relativamente às ações resultantes daquele aumento de capital.

§ 11. Os valores de que tratam os §§ 8º e 10, deste artigo, não poderão ser inferiores ao preço de aquisição do imóvel e das inversões em benfeitorias, atualizadas de acordo com os coeficientes de correção monetária, fixados pelo Conselho Nacional de Economia.

Art. 54. Vetado

§ 1º Vetado

§ 2º Vetado

§ 3º Vetado

§ 4º Vetado

§ 5º Vetado

CAPÍTULO II

Da Colonização

SEÇÃO I

Da Colonização Oficial

Art. 55. Na colonização oficial, o Poder Público tomará a iniciativa de recrutar e selecionar pessoas ou famílias, dentro ou fora do território nacional, reunindo-as em núcleos agrícolas ou agro-industriais, podendo encarregar-se de seu transporte, recepção, hospedagem e encaminhamento, até a sua colocação e integração nos respectivos núcleos.

Art. 56. A colonização oficial deverá ser realizada em terras já incorporadas ao Patrimônio Público ou que venham a sê-lo. Ela será efetuada, preferencialmente, nas áreas:

I - ociosas ou de aproveitamento inadequado;

II - próximas a grandes centros urbanos e de mercados de fácil acesso, tendo em vista os problemas de abastecimento;

III - de êxodo, em locais de fácil acesso e comunicação, de acordo com os planos nacionais e regionais de vias de transporte;

IV - de colonização predominantemente estrangeira, tendo em mira facilitar o processo de interculturação;

V - de desbravamento ao longo dos eixos viários, para ampliar a fronteira econômica do país.

Art. 57. Os programas de colonização têm em vista, além dos objetivos especificados no artigo 56:

I - a integração e o progresso social e econômico do parceleiro;

II - o levantamento do nível de vida do trabalhador rural;

III - a conservação dos recursos naturais e a recuperação social e econômica de determinadas áreas;

IV - o aumento da produção e da produtividade no setor primário.

Art. 58. Nas regiões prioritárias definidas pelo zoneamento e na fixação de suas populações em outras regiões, caberão ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária as atividades colonizadoras.

§ 1° Nas demais regiões, a colonização oficial obedecerá à metodologia observada nos projetos realizados nas áreas prioritárias, e será coordenada pelo Órgão do Ministério da Agricultura referido no artigo 74, e executada por este, pelos Governos Estaduais ou por entidades de valorização regional, mediante convênios.

§ 2º As atribuições referentes à seleção de imigrantes são da competência do Ministério das Relações Exteriores, conforme diretrizes fixadas pelo Ministério da Agricultura, em articulação com o Ministério do Trabalho e Previdência Social, cabendo ao órgão referido no artigo 74 a recepção e o encaminhamento dos imigrantes.

Art. 59. O órgão competente do Ministério da Agricultura referido no artigo 74, poderá criar núcleos de colonização, visando a fins especiais, e deverá igualmente entrar em entendimentos com o Ministério da Guerra para o estabelecimento de colônias, com assistência militar, na fronteira continental.

SEÇÃO II

Da Colonização Particular

Art. 60. Para os efeitos desta Lei, consideram-se empresas particulares de colonização as pessoas físicas, nacionais ou estrangeiras, residentes ou domiciliadas no Brasil, ou jurídicas, constituídas e sediadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição de terras. (Redação dada pela Lei nº 5.709, de 19/01/71)

§ 1° É dever do Estado estimular, pelos meios enumerados no artigo 73, as iniciativas particulares de colonização.

§ 2º A empresa rural, definida no inciso VI do artigo 4°, desde que incluída em projeto de colonização, deverá permitir a livre participação em seu capital dos respectivos parceleiros.

Art. 61. Os projetos de colonização particular, quanto à metodologia, deverão ser previamente examinados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados pelo Ministério da Agricultura, cujo órgão próprio coordenará a respectiva execução.

§ 1° Sem prévio registro da entidade colonizadora e do projeto e sem a aprovação deste, nenhuma parcela poderá ser vendida em programas particulares de colonização.

§ 2º O proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessados em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, conforme o caso.

§ 3º A fim de possibilitar o cadastro, o controle e a fiscalização dos loteamentos rurais, os Cartórios de Registro de Imóveis são obrigados a comunicar aos órgãos competentes, referidos no parágrafo anterior, os registros efetuados nas respectivas circunscrições, nos termos da legislação em vigor, informando o nome do proprietário, a denominação do imóvel e sua localização, bem como a área, o número de lotes, e a data do registro nos citados órgãos.

§ 4º Nenhum projeto de colonização particular será aprovado para gozar das vantagens desta Lei, se não consignar para a empresa colonizadora as seguintes obrigações mínimas:

a) abertura de estradas de acesso e de penetração à área a ser colonizada;

b) divisão dos lotes e respectivo piqueteamento, obedecendo a divisão, tanto quanto possível, ao critério de acompanhar as vertentes, partindo a sua orientação no sentido do espigão para as águas, de modo a todos os lotes possuírem água própria ou comum;

c) manutenção de uma reserva florestal nos vértices dos espigões e nas nascentes;

d) prestação de assistência médica e técnica aos adquirentes de lotes e aos membros de suas famílias;

e) fomento da produção de uma determinada cultura agrícola já predominante na região ou ecologicamente aconselhada pelos técnicos do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária ou do Ministério da Agricultura;

f) entrega de documentação legalizada e em ordem aos adquirentes de lotes.

§§ 5° - 6º - 7º - 8º - Vetados.

Art. 62. Os interessados em projetos de colonização destinados à ocupação e valorização econômica da terra, em que predominem o trabalho assalariado ou contratos de arrendamento e parceria, não gozarão dos benefícios previstos nesta Lei.

SEÇÃO III

Da Organização da Colonização

Art. 63. Para atender aos objetivos da presente Lei e garantir as melhores condições de fixação do homem à terra e seu progresso social e econômico, os programas de colonização serão elaborados prevendo-se os grupamentos de lotes em núcleos de colonização, e destes em distritos, e associação dos parceleiros em cooperativas.

Art. 64. Os lotes de colonização podem ser:

I - parcelas, quando se destinem ao trabalho agrícola do parceleiro e de sua família cuja moradia, quando não for no próprio local, há de ser no centro da comunidade a que elas correspondam;

II - urbanos, quando se destinem a constituir o centro da comunidade, incluindo as residências dos trabalhadores dos vários serviços implantados no núcleo ou distritos, eventualmente às dos próprios parceleiros, e as instalações necessárias à localização dos serviços administrativos assistenciais, bem como das atividades cooperativas, comerciais, artesanais e industriais.

§ 1° Sempre que o órgão competente do Ministério da Agricultura ou o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária não manifestarem, dentro de noventa dias da consulta, a preferência a que terão direito, os lotes de colonização poderão ser alienados:

a) a pessoas que se enquadrem nas condições e ordem de preferência, previstas no artigo 25; ou

b) livremente, após cinco anos, contados da data de sua transcrição.

§ 2º No caso em que o adquirente ou seu sucessor venha a desistir da exploração direta, os imóveis rurais, vendidos nos termos desta Lei, reverterão ao patrimônio do alienante, podendo o regulamento prever as condições em que se dará essa reversão, resguardada a restituição da quantia já paga pelo adquirente, com a correção monetária de acordo com os índices do Conselho Nacional de Economia, apurados entre a data do pagamento e da restituição, se tal cláusula constar do contrato de venda respectivo.

§ 3º Se os adquirentes mantiverem inexploradas áreas suscetíveis de aproveitamento, desde que à sua disposição existam condições objetivas para explorá-las, perderão o direito a essas áreas, que reverterão ao patrimônio do alienante, com a simples devolução das despesas feitas.

§ 4º Na regulamentação das matérias de que trata este capítulo, com a observância das primazias já codificadas, se estipularão:

a) as exigências quanto aos títulos de domínio e à demarcação de divisas;

b) os critérios para fixação das áreas-limites de parcelas, lotes urbanos e glebas de uso comum, bem como dos preços, condições de financiamento e pagamento;

c) o sistema de seleção dos parceleiros e artesãos;

d) as limitações para distribuição, desmembramentos, alienação e transmissão dos lotes;

e) as sanções pelo inadimplemento das cláusulas contratuais;

f) os serviços que devam ser assegurados aos promitentes compradores, bem como os encargos e isenções tributárias que, nos termos da lei, lhes sejam conferidos.

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. (Regulamento)

§ 1° Em caso de sucessão causa mortis e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4° O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

§ 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

Art. 66. Os compradores e promitentes compradores de parcelas resultantes de colonização oficial ou particular, ficam isentos do pagamento dos tributos federais que incidam diretamente sobre o imóvel durante o período de cinco anos, a contar da data da compra ou compromisso.

Parágrafo único. O órgão competente firmará convênios com o fim de obter, para os compradores e promitentes compradores, idênticas isenções de tributos estaduais e municipais.

Art. 67. O Núcleo de Colonização, como unidade básica, caracteriza-se por um conjunto de parcelas integradas por uma sede administrativa e serviços comunitários.

Parágrafo único. O número de parcelas de um núcleo será condicionado essencialmente pela possibilidade de conhecimento mútuo entre os parceleiros e de sua identificação pelo administrador, em função das dimensões adequadas a cada região.

Art. 68. A emancipação do núcleo ocorrerá quando este tiver condições de vida autônoma, e será declarada por ato do órgão competente, observados os preceitos legais e regulamentares.

Art. 69. O custo operacional do núcleo de colonização será progressivamente transferido aos proprietários das parcelas,

através de cooperativas ou outras entidades que os congreguem. O prazo para essa transferência, nunca superior a cinco anos, contar-se-á:

a) a partir de sua emancipação;

b) desde quando a maioria dos parceleiros já tenha recebido os títulos definitivos, embora o núcleo não tenha adquirido condições de vida autônoma.

Art. 70. O Distrito de Colonização caracteriza-se como unidade constituída por três ou mais núcleos interligados, subordinados a uma única chefia, integrado por serviços gerais administrativos e comunitários.

Art. 71. Nos casos de regiões muito afastadas dos centros urbanos e dos mercados consumidores, só se permitirá a organização de Distrito de Colonização.

Art. 72. A regulamentação deste capítulo estabelecerá, para os projetos de colonização que venham a gozar dos benefícios desta Lei:

a) a forma de administração, a composição, a área de jurisdição e os critérios de vinculação, desmembramento e incorporação dos núcleos aos Distritos de Colonização;

b) os serviços gerais administrativos e comunitários indispensáveis para a implantação de núcleos e Distrito de Colonizações;

c) os serviços complementares de assistência educacional, sanitária, social, técnica e creditícia;

d) os serviços de produção, de beneficiamento e de industrialização e de eletrificação rural, de comercialização e transportes;

e) os serviços de planejamento e execução de obras que, em cada caso, sejam aconselháveis e devam ser considerados para a eficácia dos programas.

CAPÍTULO III

Da Assistência e Proteção à Economia Rural

Art. 73. Dentro das diretrizes fixadas para a política de desenvolvimento rural, com o fim de prestar assistência social, técnica e fomentista e de estimular a produção agropecuária, de forma a que ela atenda não só ao consumo nacional, mas também à possibilidade de obtenção de excedentes exportáveis, serão mobilizados, entre outros, os seguintes meios:

I - assistência técnica;

II - produção e distribuição de sementes e mudas;

III - criação, venda e distribuição de reprodutores e uso da inseminação artificial;

IV - mecanização agrícola;

V - cooperativismo;

VI - assistência financeira e creditícia;

VII - assistência à comercialização;

VIII - industrialização e beneficiamento dos produtos;

IX - eletrificação rural e obras de infra-estrutura;

X - seguro agrícola;

XI - educação, através de estabelecimentos agrícolas de orientação profissional;

XII - garantia de preços mínimos à produção agrícola.

§ 1° Todos os meios enumerados neste artigo serão utilizados para dar plena capacitação ao agricultor e sua família e visam, especialmente, ao preparo educacional, à formação empresarial e técnico-profissional:

a) garantindo sua integração social e ativa participação no processo de desenvolvimento rural;

b) estabelecendo, no meio rural, clima de cooperação entre o homem e o Estado, no aproveitamento da terra.

§ 2º No que tange aos campos de ação dos órgãos incumbidos de orientar, normalizar ou executar a política de desenvolvimento rural, através dos meios enumerados neste artigo, observar-se-á o seguinte:

a) nas áreas abrangidas pelas regiões prioritárias e incluídas nos planos nacional e regionais de Reforma Agrária, a atuação competirá sempre ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária;

b) nas demais áreas do país, esses meios de assistência e proteção serão utilizados sob coordenação do Ministério da Agricultura; no âmbito de atuação dos órgãos federais, pelas repartições e entidades subordinadas ou vinculadas àquele Ministério; nas áreas de jurisdição dos Estados, pelas respectivas Secretarias de Agricultura e entidades de economia mista, criadas e adequadamente organizadas com a finalidade de promover o desenvolvimento rural;

c) nas regiões em que atuem órgãos de valorização econômica, tais como a Superintendência do Desenvolvimento Econômico do Nordeste (SUDENE), a Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia (SPVEA), a Comissão do Vale do São Francisco (CVSF), a Fundação Brasil Central (FBC), a Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Região Fronteira Sudoeste do País (SUDOESTE), a utilização desses meios poderá ser, no todo ou em parte, exercida Por esses órgãos.

§ 3° Os projetos de Reforma Agrária receberão assistência integral, assim compreendido o emprego de todos os meios enumerados neste artigo, ficando a cargo dos organismos criados pela presente Lei e daqueles já existentes, sob coordenação do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária.

§ 4º Nas regiões prioritárias de Reforma Agrária, será essa assistência prestada, também, pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, em colaboração com os órgãos estaduais pertinentes, aos proprietários rurais aí existentes, desde que se constituam em cooperativas, requeiram os benefícios aqui mencionados e se comprometam a observar as normas estabelecidas.

Art. 74. É criado, para atender às atividades atribuídas por esta Lei ao Ministério da Agricultura, o Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário (INDA), entidade autárquica vinculada ao mesmo Ministério, com personalidade jurídica e autonomia financeira, de acordo com o prescrito nos dispositivos seguintes:

I - o Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário tem por finalidade promover o desenvolvimento rural nos setores da colonização, da extensão rural e do cooperativismo;

II - o Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário terá os recursos e o patrimônio definidos na presente Lei;

III - o Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário será dirigido por um Presidente e um Conselho Diretor, composto de três membros, de nomeação do Presidente da República, mediante indicação do Ministro da Agricultura;

IV - Presidente do Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário integrará a Comissão de Planejamento da Política Agrícola;

V - além das atribuições que esta Lei lhe confere, cabe ao Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário:

a) vetado;

b) planejar, programar, orientar, promover e fiscalizar as atividades relativas ao cooperativismo e associativismo rural;

c) colaborar em programas de colonização e de recolonização;

d) planejar, programar, promover e controlar as atividades relativas à extensão rural e cooperar com outros órgãos ou entidades que a executem;

e) planejar, programar e promover medidas visando à implantação e desenvolvimento da eletrificação rural;

f) proceder à avaliação do desenvolvimento das atividades de extensão rural. Vetado;

g) realizar estudos e pesquisas sobre a organização rural e propor as medidas deles decorrentes;

h) vetado;

i) atuar, em colaboração com os órgãos do Ministério do Trabalho incumbidos da sindicalização rural visando a harmonizar as atribuições legais com os propósitos sociais, econômicos e técnicos da agricultura;

j) estabelecer normas, proceder ao registro e promover a fiscalização do funcionamento das cooperativas e de outras entidades de associativismo rural;

k) planejar e promover a aquisição e revenda de materiais agropecuários, reprodutores, sementes e mudas;

l) controlar os estoques e as operações financeiras de revenda;

m) centralizar a movimentação de recursos financeiros destinados à aquisição e revenda de materiais agropecuários, de acordo com o plano geral aprovado pela Comissão de Planejamento da Política Agrícola;

n) exercer as atribuições de que trata o artigo 88, desta Lei, no âmbito federal;

o) desempenhar as atribuições constantes do artigo 162 da Constituição Federal, observado o disposto no § 2º do artigo 58, desta Lei, coordenadas as suas atividades com as do Banco Nacional de Crédito Cooperativo;

p) firmar convênios com os Estados, Municípios e entidades privadas para execução dos programas de desenvolvimento rural nos setores da colonização, extensão rural, cooperativismo e demais atividades de sua atribuição;

VI - a organização do Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário e de seus sistemas de funcionamento será estabelecida em regulamento, com competência idêntica à fixada para o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, no artigo 104 e seus parágrafos.

SEÇÃO I

Da Assistência Técnica

Art. 75. A assistência técnica, nas modalidades e com os objetivos definidos nos parágrafos seguintes, será prestada por todos os órgãos referidos no artigo 73, § 2º, alíneas a, b e c.

§ 1° Nas áreas dos projetos de reforma agrária, a prestação de assistência técnica será feita através do Administrador do Projeto, dos agentes de extensão rural e das equipes de especialistas. O Administrador residirá obrigatoriamente, na área do projeto. Os agentes de extensão rural e as equipes de especialistas atuarão ao nível da Delegacia Regional do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária e deverão residir na sua área de jurisdição, e durante a fase da implantação, se necessário, na própria área do projeto.

§ 2º Nas demais áreas, fora das regiões prioritárias, este tipo de assistência técnica será prestado na forma indicada no artigo 73, parágrafo 2º, alínea b.

§ 3º Os estabelecimentos rurais isolados continuarão a ser atendidos pelos órgãos de assistência técnica do Ministério da Agricultura e das Secretarias Estaduais, na forma atual ou através de técnicos e sistemas que vierem a ser adotados por aqueles organismos.

§ 4º As atividades de assistência técnica tanto nas áreas prioritárias de Reforma Agrária como nas previstas no § 3º deste artigo, terão, entre outros, os seguintes objetivos:

a) a planificação de empreendimentos e atividades agrícolas;

b) a elevação do nível sanitário, através de serviços próprios de saúde e saneamento rural, melhoria de habitação e de capacitação de lavradores e criadores, bem como de suas famílias;

c) a criação do espírito empresarial e a formação adequada em economia doméstica, indispensável à gerência dos pequenos estabelecimentos rurais e à administração da própria vida familiar;

d) a transmissão de conhecimentos e acesso a meios técnicos concernentes a métodos e práticas agropecuárias e extrativas, visando a escolha econômica das culturas e criações, a racional implantação e desenvolvimento, e ao emprego de medidas de defesa sanitária, vegetal e animal;

e) o auxílio e a assistência para o uso racional do solo, a execução de planos de reflorestamento, a obtenção de crédito e financiamento, a defesa e preservação dos recursos naturais;

f) a promoção, entre os agricultores, do espírito de liderança e de associativismo.

SEÇÃO II

Da Produção e Distribuição de Sementes e Mudas

Art. 76. Os órgãos referidos no artigo 73, § 2º, alínea b, deverão expandir suas atividades no setor de produção e distribuição e de material de plantio, inclusive o básico, de modo a atender tanto aos parceleiros como aos agricultores em geral.

Parágrafo único. A produção e distribuição de sementes e mudas, inclusive de novas variedades, poderão também ser feitas por organizações particulares, dentro do sistema de certificação de material de plantio, sob a fiscalização, controle e amparo do Poder Público.

SEÇÃO III

Da Criação, Venda, Distribuição de Reprodutores e Uso da Inseminação Artificial

Art. 77. A melhoria dos rebanhos e plantéis será feita através de criação, venda de reprodutores e uso da inseminação artificial, devendo os órgãos referidos no artigo 73, § 2º, alínea b, ampliar para esse fim, a sua rede de postos especializados.

Parágrafo único. A criação de reprodutores e o emprego da inseminação artificial poderão ser feitos por entidades privadas, sob fiscalização, controle e amparo do Poder Público.

SEÇÃO IV

Da Mecanização Agrícola

Art. 78. Os planos de mecanização agrícola, elaborados pelos órgãos referidos no artigo 73, § 2°, alínea b, levarão em conta o mercado de mão-de-obra regional, as necessidades de preparação e capacitação de pessoal, para utilização e manutenção de maquinaria.

§ 1° Esses planos serão dimensionados em função do grau de produtividade que se pretende alcançar em cada uma das áreas geoeconômica do país, e deverão ser condicionados ao nível tecnológico já existente e à composição da força de trabalho ocorrente.

§ 2º Nos mesmos planos poderão ser incluídos serviços adequados de manutenção e de orientação técnica para o uso econômico das máquinas e implementos, os quais, sempre que possível deverão ser realizados por entidades privadas especializadas.

SEÇÃO V

Do Cooperativismo

Art. 79. A Cooperativa Integral de Reforma Agrária (CIRA) contará com a contribuição financeira do Poder Público, através do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, durante o período de implantação dos respectivos projetos.

§ 1° A contribuição financeira referida neste artigo será feita de acordo com o vulto do empreendimento, a possibilidade de obtenção de crédito, empréstimo ou financiamento externo e outras facilidades.

§ 2º A Cooperativa Integral de Reforma Agrária terá um Delegado indicado pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, integrante do Conselho de Administração, sem direito a voto, com a função de prestar assistência técnico-administrativa à Diretoria e de orientar e fiscalizar a aplicação de recursos que o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária tiver destinado à entidade cooperativa.

§ 3º Às cooperativas assim constituídas será permitida a contratação de gerentes não-cooperados na forma de lei.

§ 4º A participação direta do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária na constituição, instalação e desenvolvimento da Cooperativa Integral de Reforma Agrária, quando constituir contribuição financeira, será feita com recursos do Fundo Nacional de Reforma Agrária, na forma de investimentos sem recuperação direta, considerada a finalidade social e econômica desses investimentos. Quando se tratar de assistência creditícia, tal participação será feita por intermédio do Banco Nacional de Crédito Cooperativo, de acordo com normas traçadas pela entidade coordenadora do crédito rural.

§ 5º A Contribuição do Estado será feita pela Cooperativa Integral de Reforma Agrária, levada à conta de um Fundo de Implantação da própria cooperativa.

§ 6° Quando o empreendimento resultante do projeto de Reforma Agrária tiver condições de vida autônoma, sua emancipação será declarada pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, cessando as funções do Delegado de que trata o § 2° deste artigo e incorporando-se ao patrimônio da cooperativa o Fundo requerido no parágrafo anterior.

§ 7º O Estatuto da Cooperativa integral de Reforma Agrária deverá determinar a incorporação ao Banco Nacional de Crédito Cooperativo do remanescente patrimonial, no caso de dissolução da sociedade.

§ 8º Além da sua designação qualitativa, a Cooperativa Integral de Reforma Agrária adotará a denominação que o respectivo Estatuto estabelecer.

§ 9º As cooperativas já existentes nas áreas prioritárias poderão transformar-se em Cooperativas Integradas de Reforma Agrária, a critério do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária.

§ 10. O disposto nesta seção aplica-se, no que couber, às demais cooperativas, inclusive às destinadas a atividades extrativas.

Art. 80. O órgão referido no artigo 74 deverá promover a expansão do sistema cooperativista, prestando, quando necessário, assistência técnica, financeira e comercial às cooperativas visando à capacidade e ao treinamento dos cooperados para garantir a implantação dos serviços administrativos, técnicos, comerciais e industriais.

SEÇÃO VI

Da Assistência Financeira e Creditícia

Art. 81. Para aquisição de terra destinada a seu trabalho e de sua família, o trabalhador rural terá direito a um empréstimo correspondente ao valor do salário-mínimo anual da região, pelo Fundo Nacional de Reforma Agrária, prazo de vinte anos, ao juro de seis por cento ao ano.

Parágrafo único. Poderão acumular o empréstimo de que trata este artigo, dois ou mais trabalhadores rurais que se entenderem para aquisição de propriedade de área superior à que estabelece o número 2 do artigo 4°, desta Lei, sob a administração comum ou em forma de cooperativa.

Art. 82. Nas áreas prioritárias de Reforma Agrária, a assistência creditícia aos parceleiros e demais cooperados será prestada, preferencialmente, através das cooperativas.

Parágrafo único. Nas demais regiões, sempre que possível, far-se-á o mesmo com referência aos pequenos e médios proprietários.

Art. 83. O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, em colaboração com o Ministério da Agricultura, a Superintendência da Moeda e do Crédito (SUMOC) e a Coordenação Nacional do Crédito Rural, promoverá as medidas legais necessárias para a

institucionalização do crédito rural, tecnificado.

§ 1° A Coordenação Nacional do Crédito Rural fixará as normas do contrato padrão de financiamento que permita assegurar proteção ao agricultor, desde a fase do preparo da terra, até a venda de suas safras, ou entrega das mesmas à cooperativa para comercialização ou industrialização.

§ 2º O mesmo organismo deverá prover à forma de desconto de títulos oriundos de operações de financiamento a agricultores ou de venda de produtos, máquinas, implementos e utilidades agrícolas necessários ao custeio de safras, construção de benfeitorias e melhoramentos fundiários.

§ 3º A Superintendência da Moeda e do Crédito poderá determinar que dos depósitos compulsórios dos Bancos particulares, à sua ordem, sejam deduzidas as quantias a serem utilizadas em operações de crédito rural, na forma por ela regulamentada.

SEÇÃO VII

Da Assistência à Comercialização

Art. 84. Os planos de armazenamento e proteção dos produtos agropecuários levarão em conta o zoneamento de que trata o artigo 43, a fim de condicionar aos objetivos desta Lei, as atividades da Superintendência Nacional de Abastecimento (SUNAB) e de outros órgãos federais e estaduais com atividades que objetivem o desenvolvimento rural.

§ 1° Os órgãos referidos neste artigo, se necessário, deverão instalar em convênio com o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, armazéns, silos, frigoríficos, postos ou agências de compra, visando a dar segurança à produção agrícola.

§ 2º Os planos deverão também levar em conta a classificação dos produtos e o adequado e oportuno escoamento das safras.

Art. 85. A fixação dos preços mínimos, de acordo com a essencialidade dos produtos agropecuários, visando aos mercados interno e externo, deverá ser feita, no mínimo, sessenta dias antes da época do plantio em cada região e reajustados, na época da venda, de acordo com os índices de correção fixados pelo Conselho Nacional de Economia.

§ 1° Para fixação do preço mínimo se tomará por base o custo efetivo da produção, acrescido das despesas de transporte para o mercado mais próximo e da margem de lucro do produtor, que não poderá ser inferior a trinta por cento.

§ 2º As despesas do armazenamento, expurgo, conservação e embalagem dos produtos agrícolas correrão por conta do órgão executor da política de garantia de preços mínimos, não sendo dedutíveis do total a ser pago ao produtor.

Art. 86. Os órgãos referidos no artigo 73, § 2º, alínea b, deverão, se necessário e quando a rede comercial se mostrar insuficiente, promover a expansão desta ou expandir seus postos de revenda para atender aos interesses de lavradores e de criadores na obtenção de mercadorias e utilidades necessárias às suas atividades rurais, de forma oportuna e econômica, visando à melhoria da produção e ao aumento da produtividade, através, entre outros, de serviços locais, para distribuição de produção própria ou revenda de:

I - tratores, implementos agrícolas, conjuntos de irrigação e perfuração de poços, aparelhos e utensílios para pequenas indústrias de beneficiamento da produção;

II - arames, herbicidas, inseticidas, fungicidas, rações, misturas, soros, vacinas e medicamentos para animais;

III - corretivo de solo, fertilizantes e adubos, sementes e mudas.

SEÇÃO VIII

Da Industrialização e Beneficiamento dos Produtos Agrícolas

Art. 87. Nas áreas prioritárias da Reforma Agrária, a industrialização e o beneficiamento dos produtos agrícolas serão promovidos pelas Cooperativas Integrais de Reforma Agrária.

Art. 88. O Poder Público, através dos órgãos referidos no artigo 73, § 2º, alínea b, exercerá atividades de orientação, planificação, execução e controle, com o objetivo de promover o incentivo da industrialização, do beneficiamento dos produtos agropecuários e dos meios indispensáveis ao aumento da produção e da produtividade agrícola, especialmente os referidos no artigo 86.

Parágrafo único. Vetado.

SEÇÃO IX

Da Eletrificação Rural e Obras de Infra-estrutura

Art. 89. Os planos nacional e regional de Reforma Agrária incluirão, obrigatoriamente, as providências de valorização, relativas a eletrificação rural e outras obras de melhoria de infra-estrutura, tais como reflorestamento, regularização dos deflúvios dos cursos d'água, açudagem, barragens submersas, drenagem, irrigação, abertura de poços, saneamento, obras de conservação do solo, além do sistema viário indispensável à realização do projeto.

Art. 90. Os órgão públicos federais ou estaduais referidos no artigo 73, § 2º, alíneas a, b e c, bem como o Banco Nacional de Crédito Cooperativo, na medida de suas disponibilidades técnicas e financeiras, promoverão a difusão das atividades de reflorestamento e de eletrificação rural, estas essencialmente através de cooperativas de eletrificação e industrialização rural, organizadas pelos lavradores e pecuaristas da região.

§ 1° Os mesmos órgãos especialmente as entidades de economia mista destinadas a promover o desenvolvimento rural, deverão manter serviços para atender à orientação, planificação, execução e fiscalização das obras de melhoria e outras de infra-estrutura, referidas neste artigo.

§ 2º Os consumidores rurais de energia elétrica distribuída através de cooperativa de eletrificação e industrialização rural ficarão isentos do respectivo empréstimo compulsório.

§ 3º Os projetos de eletrificação rural feitos pelas cooperativas rurais terão prioridade nos financiamentos e poderão receber auxílio do Governo federal, estadual e municipal.

SEÇÃO X

Do Seguro Agrícola

Art. 91. A Companhia Nacional de Seguro Agrícola (C.N.S.A.), em convênio com o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, atuará nas áreas do projeto de Reforma Agrária, garantindo culturas, safras, colheitas, rebanhos e plantéis.

§ 1° O estabelecimento das tabelas dos prêmios de seguro para os vários tipos de atividade agropecuária nas diversas regiões do pais será feito tendo-se em vista a necessidade de sua aplicação, não somente nas áreas prioritárias de Reforma Agrária, como também nas outras regiões selecionadas pela Companhia Nacional de Seguro Agrícola, nas quais a produção agropecuária represente fator essencial de desenvolvimento.

§ 2º Os contratos de financiamento e empréstimo e os contratos agropecuários, de qualquer natureza, realizados através dos órgãos oficiais de crédito, deverão ser segurados na Companhia Nacional de Seguro Agrícola.

CAPÍTULO IV

Do Uso ou da Posse Temporária da Terra

SEÇÃO I

Das Normas Gerais

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

§ 1° O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria.

§ 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato ...Vetado.. serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento desta Lei.

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercitar o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4° O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

§ 6º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria. observado o disposto em lei.

§ 7º Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou de parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará ao arrendatário ou ao parceiro o direito de pagar pelas taxas mínimas vigorantes na região para cada tipo de contrato.

§ 8º Para prova dos contratos previstos neste artigo, será permitida a produção de testemunhas. A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares.

§ 9º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil.

Art. 93. Ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou do parceiro:

I - prestação de serviço gratuito;

II - exclusividade da venda da colheita;

III - obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento;

IV - obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões;

V - aceitação de pagamento em "ordens", "vales", "borós" ou outras formas regionais substitutivas da moeda.

Parágrafo único. Ao proprietário que houver financiado o arrendatário ou parceiro, por inexistência de financiamento direto, será facultado exigir a venda da colheita até o limite do financiamento concedido, observados os níveis de preços do mercado local.

Art. 94. É vedado contrato de arrendamento ou parceria na exploração de terras de propriedade pública, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Excepcionalmente, poderão ser arrendadas ou dadas em parceria terras de propriedade púbica, quando:

a) razões de segurança nacional o determinarem;

b) áreas de núcleos de colonização pioneira, na sua fase de implantação, forem organizadas para fins de demonstração;

c) forem motivo de posse pacífica e a justo título, reconhecida pelo Poder Público, antes da vigência desta Lei.

SEÇÃO II

Do Arrendamento Rural

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação;

II - presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior;

III - o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

V - os direitos assegurados no inciso IV do caput deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

VI - sem expresso consentimento do proprietário é vedado o subarrendamento;

VII - poderá ser acertada, entre o proprietário e arrendatário, cláusula que permita a substituição de área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, desde que respeitadas as condições de arrendamento e os direitos do arrendatário;

VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

IX - constando do contrato de arrendamento animais de cria, de corte ou de trabalho, cuja forma de restituição não tenha sido expressamente regulada, o arrendatário é obrigado, findo ou rescindido o contrato, a restituí-los em igual número, espécie e valor;

X - o arrendatário não responderá por qualquer deterioração ou prejuízo a que não tiver dado causa;

XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:

a) limites da remuneração e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

b) prazos mínimos de arrendamento e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

c) bases para as renovações convencionadas;

d) formas de extinção ou rescisão;

e) direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas;

XII - a remuneração do arrendamento, sob qualquer forma de pagamento, não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que a remuneração poderá ir até o limite de 30% (trinta por cento) (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

XIII - a todo aquele que ocupar, sob qualquer forma de arrendamento, por mais de cinco anos, um imóvel rural desapropriado, em área prioritária de Reforma Agrária, é assegurado o direito preferencial de acesso à terra ..Vetado...

Art. 95-A. Fica instituído o Programa de Arrendamento Rural, destinado ao atendimento complementar de acesso à terra por parte dos trabalhadores rurais qualificados para participar do Programa Nacional de Reforma Agrária, na forma estabelecida em regulamento.(Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001) (Regulamento)

Parágrafo único. Os imóveis que integrarem o Programa de Arrendamento Rural não serão objeto de desapropriação para fins de reforma agrária enquanto se mantiverem arrendados, desde que atendam aos requisitos estabelecidos em regulamento. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

SEÇÃO III

Da Parceria Agrícola, Pecuária, Agro-Industrial e Extrativa

Art. 96. Na parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, observar-se-ão os seguintes princípios:

I - o prazo dos contratos de parceria, desde que não convencionados pelas partes, será no mínimo de três anos, assegurado ao parceiro o direito à conclusão da colheita, pendente, observada a norma constante do inciso I, do artigo 95;

II - expirado o prazo, se o proprietário não quiser explorar diretamente a terra por conta própria, o parceiro em igualdade de condições com estranhos, terá preferência para firmar novo contrato de parceria;

III - as despesas com o tratamento e criação dos animais, não havendo acordo em contrário, correrão por conta do parceiro tratador e criador;

IV - o proprietário assegurará ao parceiro que residir no imóvel rural, e para atender ao uso exclusivo da família deste, casa de moradia higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte;

V - no Regulamento desta Lei, serão complementadas, conforme o caso, as seguintes condições, que constarão, obrigatoriamente, dos contratos de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial ou extrativa:

a) quota-limite do proprietário na participação dos frutos, segundo a natureza de atividade agropecuária e facilidades oferecidas ao parceiro;

b) prazos mínimos de duração e os limites de vigência segundo os vários tipos de atividade agrícola;

c) bases para as renovações convencionadas;

d) formas de extinção ou rescisão;

e) direitos e obrigações quanto às indenizações por benfeitorias levantadas com consentimento do proprietário e aos danos substanciais causados pelo parceiro, por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, nos equipamentos, ferramentas e implementos agrícolas a ele cedidos;

f) direito e oportunidade de dispor sobre os frutos repartidos;

VI - na participação dos frutos da parceria, a quota do proprietário não poderá ser superior a:

a) 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

b) 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

c) 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moradia; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

d) 40% (quarenta por cento), caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

e) 50% (cinqüenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d deste inciso e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como as sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinqüenta por cento) do número total de cabeças objeto de parceria; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

f) 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

g) nos casos não previstos nas alíneas anteriores, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de dez por cento do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro;

VII - aplicam-se à parceria agrícola, pecuária, agropecuária, agro-industrial ou extrativa as normas pertinentes ao arrendamento rural, no que couber, bem como as regras do contrato de sociedade, no que não estiver regulado pela presente Lei.

Parágrafo único. Os contratos que prevejam o pagamento do trabalhador, parte em dinheiro e parte percentual na lavoura cultivada, ou gado tratado, são considerados simples locação de serviço, regulada pela legislação trabalhista, sempre que a direção dos trabalhos seja de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário, locatário do serviço a quem cabe todo o risco, assegurando-se ao locador, pelo menos, a percepção do salário-mínimo no cômputo das duas parcelas.

VIII - o proprietário poderá sempre cobrar do parceiro, pelo seu preço de custo, o valor de fertilizantes e inseticidas fornecidos no percentual que corresponder à participação deste, em qualquer das modalidades previstas nas alíneas do inciso VI do caput deste artigo; (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

IX - nos casos não previstos nas alíneas do inciso VI do caput deste artigo, a quota adicional do proprietário será fixada com base em percentagem máxima de 10% (dez por cento) do valor das benfeitorias ou dos bens postos à disposição do parceiro. (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

§ 1º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos: (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural; (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo; (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural. (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

§ 2º As partes contratantes poderão estabelecer a prefixação, em quantidade ou volume, do montante da participação do proprietário, desde que, ao final do contrato, seja realizado o ajustamento do percentual pertencente ao proprietário, de acordo com a produção. (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

§ 3º Eventual adiantamento do montante prefixado não descaracteriza o contrato de parceria. (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

§ 4º Os contratos que prevejam o pagamento do trabalhador, parte em dinheiro e parte em percentual na lavoura cultivada ou em gado tratado, são considerados simples locação de serviço, regulada pela legislação trabalhista, sempre que a direção dos trabalhos seja de inteira e exclusiva responsabilidade do proprietário, locatário do serviço a quem cabe todo o risco, assegurando-se ao locador, pelo menos, a percepção do salário mínimo no cômputo das 2 (duas) parcelas. (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos contratos de parceria agroindustrial, de aves e suínos, que serão regulados por lei específica. (Incluído pela Lei nº 11.443, de 2007).

SEÇÃO IV

Dos Ocupantes de Terras Públicas Federais

Art. 97. Quanto aos legítimos possuidores de terras devolutas federais, observar-se-á o seguinte:

I - o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária promoverá a discriminação das áreas ocupadas por posseiros, para a progressiva regularização de suas condições de uso e posse da terra, providenciando, nos casos e condições previstos nesta Lei, a emissão dos títulos de domínio;

II - todo o trabalhador agrícola que, à data da presente Lei, tiver ocupado, por um ano, terras devolutas, terá preferência para adquirir um lote da dimensão do módulo de propriedade rural, que for estabelecido para a região, obedecidas as prescrições da lei.

Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Art. 99. A transferência do domínio ao posseiro de terras devolutas federais efetivar-se-á no competente processo administrativo de legitimação de posse, cujos atos e termos obedecerão às normas do Regulamento da presente Lei.

Art. 100. O título de domínio expedido pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária será, dentro do prazo que o Regulamento estabelecer, transcrito no competente Registro Geral de Imóveis.

Art. 101. As taxas devidas pelo legitimante de posse em terras devolutas federais, constarão de tabela a ser periodicamente expedida pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, atendendo-se à ancianidade da posse, bem como às diversificações das regiões em que se verificar a respectiva discriminação.

Art. 102. Os direitos dos legítimos possuidores de terras devolutas federais estão condicionados ao implemento dos requisitos absolutamente indispensáveis da cultura efetiva e da morada habitual.

TÍTULO IV

Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 103. A aplicação da presente Lei deverá objetivar, antes e acima de tudo, a perfeita ordenação do sistema agrário do país, de acordo com os princípios da justiça social, conciliando a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano.

§ 1° Para a plena execução do disposto neste artigo, o Poder Executivo, através dos órgãos da sua administração centralizada e descentralizada, deverá prover no sentido de facultar e garantir todas as atividades extrativas, agrícolas, pecuárias e agro-industriais, de modo a não prejudicar, direta ou indiretamente, o harmônico desenvolvimento da vida rural.

§ 2º Dentro dessa orientação, a implantação dos serviços e trabalhos previstos nesta Lei processar-se-á progressivamente, seguindo-se os critérios, as condições técnicas e as prioridades fixados pelas mesmas, a fim de que a política de desenvolvimento rural de nenhum modo tenha solução de continuidade.

§ 3º De acordo com os princípios normativos deste artigo e dos parágrafos anteriores, será dada prioridade à elaboração do zoneamento e do cadastro, previstos no Título II, Capítulo IV, Seção III, desta Lei.

Art. 104. O Quadro de servidores do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária será constituído de pessoal dos órgãos e repartições a ele incorporados, ou para ele transferidos, e de pessoal admitido na forma da lei.

§ 1° O disposto neste artigo não se aplica aos cargos ou funções cujos ocupantes estejam em exercício como requisitados, nos mencionados órgãos incorporados ou transferidos, bem como aos funcionários públicos civis ou militares, assim definidos pela legislação especial.

§ 2º O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá admitir, mediante portaria ou contrato, em regime especial de trabalho e salário, dentro das dotações orçamentárias próprias, especialistas necessários ao desempenho de atividades técnicas e científicas para cuja execução não dispuser de servidores habilitados.

§ 3º O Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá requisitar servidores da administração centralizada ou descentralizada, sem prejuízo dos seus vencimentos, direitos e vantagens.

§ 4° Nenhuma admissão de pessoal, com exceção do parágrafo segundo, poderá ser feita senão mediante prestação de concurso de provas ou de títulos e provas.

§ 5º Os servidores da Superintendência da Política Agrária (SUPRA), pertencentes aos quadros do extinto Instituto Nacional de Imigração e Colonização (I.N.I.C.), e do Serviço Social Rural (S.S.R.) poderão optar pela sua lotação em qualquer órgão onde existirem cargos ou funções por eles ocupados.

Art. 105. Fica o Poder Executivo autorizado a emitir títulos, denominados Títulos da Dívida Agrária, distribuídos em séries autônomas, respeitado o limite máximo de circulação equivalente a 500.000.000 de OTN (quinhentos milhões de Obrigações do Tesouro Nacional). (Redação dada pela Lei nº 7.647, de 19/01/88)

§ 1° Os títulos de que trata este artigo vencerão juros de seis por cento a doze por cento ao ano, terão cláusula de garantia contra eventual desvalorização da moeda, em função dos índices fixados pelo Conselho Nacional de Economia, e poderão ser utilizados:

a) em pagamento de até cinqüenta por cento do Imposto Territorial Rural;

b) em pagamento de preço de terras públicas;

c) em caução para garantia de quaisquer contratos, obras e serviços celebrados com a União;

d) como fiança em geral;

e) em caução como garantia de empréstimos ou financiamentos em estabelecimentos da União, autarquias federais e sociedades de economia mista, em entidades ou fundos de aplicação às atividades rurais criadas para este fim;

f) em depósito, para assegurar a execução em ações judiciais ou administrativas.

§ 2º Esses títulos serão nominativos ou ao portador e de valor nominal de referência equivalente ao de 5 (cinco), 10 (dez), 20 (vinte), 50 (cinqüenta) e 100 (cem) Obrigações do Tesouro Nacional, ou outra unidade de correção monetária plena que venha a substituí-las, de acordo com o que estabelecer a regulamentação desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 7.647, de 19/01/88)

§ 3° Os títulos de cada série autônoma serão resgatados a partir do segundo ano de sua efetiva colocação em prazos variáveis de cinco, dez, quinze e vinte anos, de conformidade com o que estabelecer a regulamentação desta Lei. Dentro de uma mesma série não se poderá fazer diferenciação de juros e de prazo.

§ 4° Os orçamentos da União, a partir do relativo ao exercício de 1966, consignarão verbas específicas destinadas ao serviço de juros e amortização decorrentes desta Lei, inclusive as dotações necessárias para cumprimento da cláusula de correção monetária, as quais serão distribuídas automaticamente ao Tesouro Nacional.

§ 5º O Poder Executivo, de acordo com autorização e as normas constantes deste artigo e dos parágrafos anteriores, regulamentará a expedição, condições e colocação dos Títulos da Dívida Agrária.

Art. 106. A lei que for baixada para institucionalização do crédito rural tecnificado nos termos do artigo 83 fixará as normas gerais a que devem satisfazer os fundos de garantia e as formas permitidas para aplicação dos recursos provenientes da colocação, relativamente aos Títulos da Dívida Agrária ou de Bônus Rurais, emitidos pelos Governos Estaduais, para que estes possam ter direito à coobrigação da União Federal.

Art. 107. Os litígios judiciais entre proprietários e arrendatários rurais obedecerão ao rito processual previsto pelo artigo 685, do Código do Processo Civil.

§ 1° Não terão efeito suspensivo os recursos interpostos contra as decisões proferidas nos processos de que trata o presente artigo.

§ 2º Os litígios relativos às relações de trabalho rural em geral, inclusive as reclamações de trabalhadores agrícolas, pecuários, agro-industriais ou extrativos, são de competência da Justiça do Trabalho, regendo-se o seu processo pelo rito processual trabalhista.

Art. 108. Para fins de enquadramento serão revistos, a partir da data da publicação desta Lei, os regulamentos, portarias, instruções, circulares e outras disposições administrativas ou técnicas expedidas pelos Ministérios e Repartições.

Art. 109. Observado o disposto nesta Lei, será permitido o reajustamento das prestações mensais de amortizações e juros e dos saldos devedores nos contratos de venda a prazo de:

I - lotes de terra com ou sem benfeitorias, em projetos de Reforma Agrária e em núcleos de colonização;

II - máquinas, equipamentos e implementos agrícolas, a cooperativas agrícolas ou entidades especializadas em prestação de serviço e assistência à mecanização;

III instalação de indústrias de beneficiamento, para cooperativas agrícolas ou empresas rurais.

§ 1° O reajustamento de que trata este artigo será feito em intervalos não inferiores a um ano, proporcionalmente aos índices gerais de preços, fixados pelo Conselho Nacional de Economia.

§ 2º Os contratos relativos às operações referidas no inciso I, serão limitados ao prazo máximo de vinte anos; os relativos às do inciso II ao prazo máximo de cinco anos; e as referentes às do inciso III ao prazo máximo de quinze anos.

§ 3º A correção monetária ...Vetado... não constituirá rendimento tributável dos seus beneficiários.

Art. 110. Será permitida a negociação nas Bolsas de Valores do País, warrants fornecidos pelos armazéns-gerais, silos e frigoríficos.

Art. 111. Os oficiais do Registro de Imóveis inscreverão obrigatoriamente os contratos de promessa de venda ou de hipoteca celebrados de acordo com a presente Lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos, como as prestações mensais, às correções de valor determinadas nesta Lei.

§ 1° Mediante simples requerimento, firmado por qualquer das partes contratantes, acompanhado da publicação oficial do índice de correção aplicado, os oficiais do Registro de Imóveis averbarão, à margem das respectivas instruções, as correções de valor determinadas por esta Lei, com indicação do novo valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2º Se o promitente comprador ou mutuário se recusar a assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato com notificação prévia no prazo de noventa dias.

Art. 112. Passa a ter a seguinte redação o artigo 38, alínea b, do Decreto n. 22.239, de 19 de dezembro de 1932, revigorado pelo Decreto-Lei n. 8.401, de 19 de dezembro de 1945:

> "b) do beneficiamento, industrialização e venda em comum de produtos de origem extrativa, agrícola ou de criação de animais".

Art. 113. O Estabelecimento Rural do Tapajós, incorporado à Superintendência de Política Agrária pela Lei Delegada n. 11, de 11 de outubro de 1962, fica, para todos os efeitos legais e patrimoniais, transferido para o Ministério da Agricultura.

Art. 114. Para fins de regularização, os núcleos coloniais e as terras pertencentes ao antigo Instituto Nacional de Imigração e Colonização, incorporados à Superintendência de Política Agrária pela Lei Delegada referida no artigo anterior, serão transferidos:

a) ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, os localizados nas áreas prioritárias de reforma agrária;

b) ao patrimônio do Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário, os situados nas demais áreas do país.

Art. 115. As atribuições conferidas à Superintendência de Política Agrária pela Lei Delegada n. 11, de 11 de outubro de 1962, e que não são transferidas para o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, ficam distribuídas pelos órgãos federais, na forma dos seguintes dispositivos:

I - para os órgãos próprios do Ministério da Agricultura, transferem-se as atribuições, de:

a) planejar e executar, direta ou indiretamente, programas de colonização visando à fixação e ao acesso à terra própria de agricultores e trabalhadores sem terra nacionais ou estrangeiros, radicados no país, mediante a formação de unidades familiares reunidas em cooperativas nas áreas de ocupação pioneira e, nos vazios demográficos e econômicos;

b) promover, supletivamente, a entrada de imigrantes necessários ao aperfeiçoamento e à difusão de métodos agrícolas mais avançados;

c) fixar diretrizes para o serviço de imigração e seleção de imigrantes, exercido pelo Ministério das Relações Exteriores, através de seus órgãos próprios de representação;

d) administrar, direta ou indiretamente, os núcleos de colonização fora das áreas prioritárias de Reforma Agrária;

II - para os órgãos próprios de representação do Ministério das Relações Exteriores, as atividades concernentes à seleção de imigrantes;

III - para os órgãos próprios do Ministério da Justiça e Negócios Interiores, os assuntos pertinentes à legalização de permanência, prorrogação e retificação de nacionalidade de estrangeiros, no território nacional;

IV - para a Divisão de Turismo e Certames, do Departamento Nacional de Comércio, do Ministério da Indústria e do Comércio, o registro e a fiscalização de empresas de turismo e venda de passagens;

V - para os órgãos próprios do Ministério do Trabalho e Previdência Social:

a) a assistência e o encaminhamento dos trabalhadores rurais migrantes de uma para outra região, à vista das necessidades do desenvolvimento harmônico do país;

b) a recepção dos imigrantes selecionados pelo Ministério das Relações Exteriores, encaminhando-os para áreas predeterminadas de acordo com as normas gerais convencionadas com o Ministério da Agricultura.

Art. 116. Fica revogada a Lei Delegada n. 11, de 11 de outubro de 1962, extinta a Superintendência de Política Agrária (SUPRA) e incorporados ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, ao Ministério da Agricultura, ao Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário e aos demais Ministérios, na forma do artigo 115, para todos os efeitos legais, jurídicos e patrimoniais, os serviços, atribuições e bens patrimoniais, na forma do disposto nesta Lei.

Parágrafo único. São transferidos para o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária e para o Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário, quando for o caso, os saldos das dotações orçamentárias e dos créditos especiais destinados à Superintendência de Política Agrária, inclusive os recursos financeiro arrecadados e os que forem a ela devidos até a data da promulgação da presente Lei.

Art. 117. As atividades do Serviço Social Rural, incorporados à Superintendência de Política Agrária pela Lei Delegada n. 11, de 11 de outubro de 1962, bem como o produto da arrecadação das contribuições criadas pela Lei n. 2.613, de 23 de setembro de 1955, serão transferidas, de acordo com o disposto nos seguintes incisos:

I - ao Instituto Nacional do Desenvolvimento Agrário caberão as atribuições relativas à extensão rural e cinqüenta por cento da arrecadação;

II - ao órgão do Serviço Social da Previdência que atenderá aos trabalhos rurais, ...Vetado... caberão as demais atribuições e cinqüenta por cento da arrecadação. Enquanto não for criado esse órgão, suas atribuições e arrecadações serão da competência da autarquia referida no inciso I;

III - Vetado.

Art. 118. São extensivos ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária os privilégios da Fazenda Pública no tocante à cobrança dos seus créditos e processos em geral, custas, prazos de prescrição, imunidades tributárias e isenções fiscais.

Art. 119. Não poderão gozar dos benefícios desta Lei, inclusive a obtenção de financiamentos, empréstimos e outras facilidades financeiras, os proprietários de imóveis rurais, cujos certificados de cadastro os classifiquem na forma prevista no

artigo 4°, inciso V.

§ 1° Os órgãos competentes do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária e do Ministério da Agricultura, poderão acordar com o proprietário, a forma e o prazo de enquadramento do imóvel nos objetivos desta Lei, dando deste fato ciência aos estabelecimentos de crédito de economia mista.

§ 2º Vetado.

Art. 120. É instituído o Fundo Agro-Industrial de Reconversão, com a finalidade de financiar projetos apresentados por proprietários cujos imóveis rurais tiverem sido desapropriados contra pagamento por meio de Títulos da Dívida Agrária.

§ 1° O Fundo, administrado pelo Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico (B.N.D.E.), terá as seguintes fontes:

I - dez por cento do Fundo Nacional de Reforma Agrária;

II - recursos provenientes de empréstimos contraídos no país e no exterior;

III - resultado de suas operações;

IV - recursos próprios do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico ou de outras entidades governamentais que venham a ser atribuídos ao Fundo.

§ 2º O Fundo somente financiará projetos de desenvolvimento econômico agropecuário ou industrial, que satisfaçam as condições técnicas e econômicas estabelecidas pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e que se enquadrem dentro dos critérios de propriedade fixados pelo Ministério Extraordinário para o Planejamento e Coordenação Econômica

§ 3º Os encargos resultantes do financiamento, inclusive amortização e juros, serão liquidados em Títulos da Dívida Agrária.

§ 4º Dentro dos recursos do Fundo, o financiamento será concedido em total nunca superior a cinqüenta por cento do montante dos Títulos da Dívida Agrária que tiverem entrado na composição do preço da desapropriação.

Art. 121. E o Poder Executivo autorizado a abrir, pelo Ministério da Agricultura, o crédito especial de Cr$ 100.000.000,00 (cem milhões de cruzeiros) para atender às despesas de qualquer natureza com a instalação, organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, bem como as relativas ao cumprimento do disposto nesta Lei.

Art. 122. O Poder Executivo, dentro do prazo de cento e oitenta dias, a partir da publicação da presente Lei, deverá baixar a regulamentação necessária à sua execução.

Art. 123. O critério da tributação constante do Título III, Capítulo I, passará a vigorar a partir de 1° de janeiro de 1965.

Parágrafo único. Do Imposto Territorial Rural, calculado na forma do disposto no artigo 50 e seus parágrafos serão feitas, nos três primeiros anos de aplicação desta Lei, as seguintes deduções:

a) no primeiro ano, setenta e cinco por cento do acréscimo verificado entre o valor apurado e o imposto pago no último exercício anterior à aplicação da Lei;

b) no segundo ano, cinqüenta por cento do acréscimo verificado entre o valor apurado naquele ano e o imposto pago no último exercício anterior à aplicação da Lei, com a correção monetária pelos índices do Conselho Nacional de Economia;

c) no terceiro ano, vinte e cinco por cento do acréscimo verificado para o respectivo ano, na forma do disposto na alínea anterior.

Art. 124. A aplicação do disposto no artigo 19, § 2°, a e b, só terá a vigência respectivamente a partir das datas de encerramento da inscrição do cadastro das propriedades agrícolas e da de declaração do Imposto de Renda relativa ao ano-base de 1964.

Art. 125. Dentro de dez anos contados da publicação da presente Lei ficam isentas do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário as transmissões de imóveis rurais realizadas com o objetivo imediato de eliminar latifúndio ou efetuar reagrupamentos de glebas, no propósito de corrigir minifúndios, desde que tais objetivos sejam verificados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária.

Art. 126. A Carteira de Colonização do Banco do Brasil, sem prejuízo de suas atribuições legais, atuará como entidade financiadora nas operações de venda de lotes rurais ...Vetado...

§ 1° As Letras Hipotecárias que o Banco do Brasil está autorizado a emitir, em provimento de recursos e em empréstimos da sua Carteira de Colonização, poderão conter cláusula de garantia contra eventual desvalorização de moeda, de acordo com índices que forem sugeridos pelo Conselho Nacional de Economia, assegurando ao mesmo Banco o ressarcimento de prejuízos já previstos no artigo 4º da Lei n. 2.237, de 19 de junho de 1954.

§ 2º Caberá à Diretoria do Banco do Brasil fixar o limite do valor dos empréstimos que o Banco fica autorizado a realizar no país ou no estrangeiro para aplicação, pela sua Carteira de Colonização, revogado, portanto o limite estabelecido no parágrafo único do artigo 80 da Lei n. 2.237, de 19 de junho de 1964, e as disposições em contrário.

Art. 127. Vetado.

Art. 128. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 30 de novembro de 1964; 143º da Independência e 76º da República.

H. CASTELLO BRANCO
Presidente da República

Este texto não substitui o publicado no DOU de 31.11.1964, retificado em 17.121964 e retificado em 6.4.1965

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937.

Regulamento

Dispõe sôbre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180 da Constituição:

Considerando o crescente desenvolvimento da loteação de terrenos para venda mediante o pagamento do preço em prestações;

Considerando que as transações assim realizadas não transferem o domínio ao comprador, uma vez que o art. 1.088 do Código Civil permite a qualquer das partes arrepender-se antes de assinada a escritura da compra e venda;

Considerando que êsse dispositivo deixa pràticamente sem amparo numerosos compradores de lotes, que têm assim por exclusiva garantia a seriedade, a boa fé e a solvabilidade das emprêsas vendedoras ;

Considerando que, para segurança das transações realizadas mediante contrato de compromisso de compra e venda de lotes, cumpre acautelar o compromissário contra futuras alienações ou onerações dos lotes comprometidos;

Considerando ainda que a loteação e venda de terrenos urbanos e rurais se opera frequentemente sem que aos compradores seja possível a verificação dos títulos de propriedade dos vendedores;

DECRETA:

Art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registo de imóveis da circunscrição respectiva:

I, um memorial por êles assinado ou por procuradores com poderes especiais, contendo :

a) denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;

b) relação cronológica dos títulos de domínio, desde 30 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou cópia autêntica dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos ;

c) plano de loteamento, de que conste o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sôbre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância de sede do município e das estações de transporte de acesso mais facil;

II, planta do imóvel, assinada também pelo engenheiro que haja efetuado a mediação e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais; indicadas a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e bemfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

III, exemplar de caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes;

IV, certidão negativa de impostos e de onus reais;

V, certidão dos documentos referidos na letra b do nº I.

~~§ 1º Tratando-se de propriedade urbana, o plano e planta do loteamento devem ser prèviamente aprovados pela Prefeitura Municipal, ouvidas, quanto ao que lhes disser respeito, as autoridades sanitárias e militares.~~

§ 1º Tratando-se de propriedade urbana, o plano e a planta de loteamento devem ser prèviamente aprovados pela Prefeitura Municipal, ouvidas, quanto ao que lhes disser respeito, as autoridades sanitárias, militares e, desde que se trata de área total ou parcialmente florestada as autoridades florestais. (Redação dada pela Lei nº 4.778, de 1965).

§ 2º As certidões positivas da existência de onus reais, de impostos e de qualquer ação real ou pessoal, bem como qualquer protesto de título de dívida civil ou comercial não impedir o registro.

§ 3º Se a propriedade estiver gravada de onus real, o memorial será acompanhado da escritura pública em que o respectivo titular estipule as condições em que se obriga a liberar os lotes no ato do instrumento definitivo de compra e venda.

§ 4º O plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e o de arruamento desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, si a Prefeitura Municipal aprovar a

modificação.

A planta e o memorial assim aprovados serão depositados no cartório do registo para nova inscrição, observando o o disposto no art. 2º e parágrafos.

§ 5º O memorial, o plano de loteamento e os documentos depositados serão franqueados, pelo oficial do registo, ao exame de qualquer interessado, independentemente do pagamento de emolumentos, ainda que a título de busca.

O oficial, neste caso, receberá apenas as custas regimentais das certidões que fornecer.

§ 6º Sob pena de incorrerem em crime de fraude, os vendedores, se quiserem invocar, como argumento de propaganda, a proximidade do terreno com algum acidente geográfico, cidade, fonte hidromineral ou termal ou qualquer outro motivo de atração ou valorização, serão obrigados a declarar no memorial descritivo e a mencionar nas divulgações, anúncios e prospectos de propaganda, a distância métrica a que se situa o imóvel do ponto invocado ou tomado como referência. (Incluído pela Lei nº 5.532, de 1968).

Art. 2º Recebidos o memorial e os documentos mencionados no art. 1º, o oficial do registo dará recibo ao depositante e, depois de autoá-los e verificar a sua conformidade com a lei, tornará público o depósito por edital afixado no logar do costume e publicado três vezes, durante 10 dias, no jornal oficial do Estado e em jornal da sede da comarca, ou que nesta circule.

~~§ 1º Decorridos 30 dias da última publicação, e não havendo impugnação de terceiros, o oficial procederá ao registo, se os documentos estiverem em ordem. Caso contrário, os autos serão desde logo conclusos ao juiz competente para conhecer da dúvida ou impugnação, publicada a decisão em cartório pelo oficial, que dela dará ciência aos interessados.~~

~~§ 2º Da decisão que negar ou conceder o registo caberá agravo de petição.~~

§ 1 º Decorridos 30 dias da última publicação, e não havendo impugnação de terceiros, o oficial procederá ao registro se os documentos estiverem em ordem. Caso contrário, os autos serão desde logo conclusos ao Juiz competente para conhecer da dúvida ou impugnação, publicada a sentença em cartório pelo oficial, que dela dará ciência aos interessados. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973).

§ 2 º Da sentença que negar ou conceder o registro caberá apelação. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973).

Art. 3º A inscrição torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e da planta.

Art. 4º Nos cartórios do registo imobiliatório haverá um livro auxiliar na forma da lei respectiva e de acôrdo com o modêlo anexo.

Nêle se registrarão, resumidamente:

a) por inscrição, o memorial de propriedade loteada;

b) por averbação, os contratos de compromisso de venda e de financiamento, suas transferências e recisões.

Parágrafo único. No livro de transcrição, e à margem do registo da propriedade loteada, averbar-se-á a inscrição assim que efetuada.

Art. 5º A averbação atribue ao compromissário direito real aponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

Art. 6º A inscrição não pode ser cancelada senão :

a) em cumprimento de sentença;

b) a requerimento do proprietário, enquanto nenhum lote for objeto de compromisso devidamente inscrito, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou seus cessionários, expresso em documento por êles assinado ou por procuradores com poderes especiais.

Art. 7º Cancela-se a averbação:

a) a requerimento das partes contratantes do compromisso de venda;

b) pela resolução do contrato;

c) pela transcrição do contrato definitivo de compra e venda;

d) por mandado judicial.

Art. 8º O registo instituído por esta lei, tanto por inscrição quanto por averbação, não dispensa nem substitue o dos atos constitutivos ou translativos de direitos reais na forma e para os efeitos das leis e regulamentos dos registos públicos.

Art. 9º O adquirente por ato inter-vivos, ainda que em hasta pública, ou por sucessão legítima ou testamentária, da

propriedade loteada e inscrita, subroga-se nos direitos e obrigações dos alienantes, autores da herança ou testadores, sendo nula qualquer disposição em contrário.

Art. 10. Nos anúncios o outras publicações de propaganda de venda de lotes a prestações, sempre se mencionará o número e data da inscrição do memorial e dos documentos no registo imobiliário.

Art. 11. Do compromisso de compra e venda a que se refere esta lei, contratado por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações :

a) nome, nacionalidade, estado e domicílio dos contratantes;

b) denominação e situação da propriedade, número e data da inscrição ;

c) descrição do lote ou dos lotes que forem objeto do compromisso, confrontações, áreas e outros característicos, bem como os números correspondentes na planta arquivada;

d) prazo, preço e forma de pagamento, e importância do sinal;

e) juros devidos sôbre o débito em aberto e sôbre as prestações vencidas e não pagas;

f) cláusula penal não superior a 10 % do débito, e só exigível no caso de intervenção judicial;

g) declaração da existência ou inexistência de servidão ativa ou passiva e outros onus reais ou quaisquer outras restrições ao direito de propriedade;

h) indicação do contratante a quem incumbe o pagamento das taxas e impostos.

§ 1º O contrato, que será manuscrito, dactilografado ou impresso, com espaços em branco preenchíveis em cada caso, lavrar-se-á em duas vias, assinadas pelas partes e por duas testemunhas devidamente reconhecidas as firmas por tabelião.

Ambas as vias serão entregues dentro em 10 dias ao oficial do registo, para averba-las e restituí-las devidamente anotadas a cada uma das partes.

§ 2º E' indispensável a outorga uxória quantos seja casado o vendedor.

§ 3º As procurações dos contratantes que não tiverem sido arquivadas anteriormente sê-lo-ão no cartório do registo, junto aos respectivos autos.

Art. 12. Subentende-se no contrato a condição resolutiva da legitimidade e validade do título de domínio.

§ 1º Em caso de resolução, além de se devolverem as prestações recebidas, com juros convencionados ou os da lei, desde a data do pagamento, haverá, quando provada a má fé, direito à indenização de perdas e danos.

§ 2º O falecimento dos cotratantes não resolve o contrato, que se transmitirá aos herdeiros.

Também, não o resolve a, sentença declaratória de falência; na dos proprietários, dar-lhe-ão cumprimento o síndico e o liquidatário; na dos compromissários, será êle arrecadado pelo síndico e vendido, em hasta pública, pelo liquidatário.

Art. 13. O contrato transfere-se por simples trespasse lançado no verso das duas vias, ou por instrumento separado, sempre com as formalidades dos parágrafos do art. 11.

§ 1º No primeiro caso, presume-se a anuência do proprietário. À falta do consentimento não impede a transferência, mas torna os adquirentes e os alienantes solidários nos direitos e obrigações contratuais.

§ 2º Averbando a transferência para a qual não conste o assentimento do proprietário, o oficial dela lhe dará, ciência por escrito.

Art. 14. Vencida e não paga a prestação, considera-se o contrato rescindido 30 dias depois de constituido em mora o devedor.

§ 1º Para êste efeito será êle intimado a requerimento do compromitente, pelo oficial do registo a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, juros convencionados e custas da intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o compromisso.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito pagamento em cartório, os compromitentes requererão ao oficial do registo o cancelamento da averbação.

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

~~Art. 16. Recusando-se os compromitentes a passar a escritura definitiva no caso do art. 15, serão intimados, por despacho judicial e a requerimento do compromissário, a dá-la nos 10 dias seguintes à intimação, correndo o prazo em cartório.~~

~~§ 1º Se nada alegarem dentro desse prazo, o juiz, por sentença, adjudicará os lotes aos compradores, mandando:~~

~~a) tomar por têrmo a adjudicação, dela constando, além de outras especificações, as cláusulas do compromisso, que devessem figurar no contrato de compra e venda, e o depósito do restante do preço, se ainda não integralmente pago;~~

~~b) expedir, pagos os impostos devidos, o de transmissão inclusive, em favor dos compradores, como título de propriedade, a carta de adjudicação;~~

~~c) cancelar a inscrição hipotecária tão sòmente a respeito dos lotes adjudicados nos têrmos da escritura aludida no § 3º, do art. 1º.~~

~~§ 2º Se, porém, no decêndio, alegarem os compromitentes matéria relevante, o juiz, recebendo-a como embargos, mandará que os compromissários os contestem em cinco dias.~~

~~§ 3º Havendo as partes protestado por provas, seguir-se-á uma dilação probatória de 10 dias, findos os quais, sem mais alegação, serão os autos conclusos para sentença.~~

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 1 º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 2 º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 3 º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 4º Das sentenças proferidas nos casos dêste artigo caberá o recurso de agravo de petição.

§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso dêste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos.

Art. 17. Pagas todas as prestações do preço, é lícito ao compromitente requerer a intimação judicial do compromissário para, no prazo de trinta dias, que correrá em cartório, receber a escritura de compra e venda.

Parágrafo único. Não sendo assinada a escritura nesse prazo, depositar-se-á o lote comprometido por conta e risco do compromissário, respondendo êste pelas despesas judiciais e custas do depósito.

Art. 18. Os proprietários ou co-proprietários dos terrenos urbanos loteados a prestação, na forma desta lei, que se dispuzerem a fornecer aos compromissários, por empréstimo, recursos para a construção do prédio, nos lotes comprometidos, ou tomá-la por empreitada, por conta dos compromissários, depositarão no cartório do Registo Imobiliário um memorial indicando as condições gerais do empréstimo ou da empreitada e da amortização da dívida em prestações.

§ 1º O contrato, denominado de financiamento, será feito por instrumento público ou particular, com as especificações do art. 11 que lhe forem aplicáveis. Êsse contrato ser á registado, por averbação, no livro a que alude o art. 4º, fazendo-se-lhe resumida referência na coluna apropriada.

§ 2º Com o memorial tambem se depositará o contrato-tipo de financiamento, contendo as cláusulas gerais para todos os casos, com os claros a serem preenchidos em cada caso.

Art. 19. O contrato de compromisso não poderá ser transferido sem o de financiamento, nem êste sem aquele. A rescisão do compromisso de venda acarretará a do contrato de financiamento e vice-versa, na forma do art. 14.

Art. 20. O adquirente, por qualquer título, do lote, fica solidariamente responsável, com, o compromissário, pelas obrigações constantes e decorrentes do contrato de financiamento, se devidamente averbado.

Art. 21. Em caso de falência, os contratos de compromisso de venda e de financiamento serão vencidos conjuntamente em hasta pública, anunciada dentro de 15 dias depois da primeira assembléia de credores, sob pena de destituição do liquidatário. Essa pena será aplicada pelo juiz a requerimento dos interessados, que poderão pedir designação de dia e hora para a hasta pública.

Disposições gerais

~~Art. 22. As escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas, para os efeitos desta lei.~~

~~Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos têrmos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 649, de 1949).~~

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito

de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

Art. 23. Nenhuma ação ou defesa se admitirá, fundada vos dispositivos desta lei, sem apresentação de documento comprobatório do registo por ela instituído.

Art. 24. Em todos os casos de procedimento judicial, o fôro competente será o da situação do lote comprometido ou o a que se referir o contrato de financiamento, quando as partes não hajam contratado outro fôro.

Art. 25. O oficial do registo perceberá:

a) pelo depósito e inscrição, a taxa fixa de 100$000, além das custas que forem devidas pelos demais atos;

b) pela averbação, a de 5$000 por via de compromisso de venda ou de financiamento;

c) pelo cancelamento de averbação, a de 5$000.

Art. 26. Todos os requerimentos e documentos atinentes ao registro se juntarão aos autos respectivos, independentemente do despacho judicial.

Disposições transitórias

Art. 1º Os proprietários de terras e terrenos loteados em curso de venda deverão, dentro de três meses, proceder ao depósito e registo, nos têrmos desta lei, indicando no memorial os lotes já comprometidos cujas prestações estejam em dia. Se até 30 dias depois de esgotado êsse prazo não houverem cumprido o disposto na lei, incorrerão os vendedores em multas de 10 a 20 contos de réis, aplicadas no dôbro quando decorridos mais três meses. (Prorrogação) (Prorrogação).

Parágrafo único. Efetuada a inscrição da propriedade loteada, os compromissários apresentarão as suas cadernetas ou contratos para serem averbados, ainda que não tenham todos os requisitos do artigo 11, contanto que sejam anteriores a esta lei.

Art. 2º As penhoras, arrestos e sequestros de imóveis, para os efeitos da apreciação da fraude de alienações posteriores, serão inscritos obrigatòriamente, dependendo da prova dêsse procedimento o curso da ação.

Art. 3º A mudança de numeração, a construção, a reconstrução, a demolição, a adjudicação, o desmembramento, a alteração do nome por casamento ou desquite serão obrigatoriamente averbados nas transcrições dos imóveis a que se referirem, mediante prova, a crédito do oficial do registo de imóveis.

Art. 4º Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 1937, 116º da Independência e 49º da República

GETULIO VARGAS.
Francisco Campos.

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 13.12.1937 e Retificado no D.O.U. 17.12.1937

Modelo do Livro Auxiliar a que se refere o art. 4º

Ano .....

LIVRO AUXILIAR
N. 8

Número	Registro	Averbações

	Largura total,0,42	Altura,0,59

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59428.htm

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

DECRETO Nº 59.428, DE 27 DE OUTUBRO DE 1966.

Regulamenta os Capítulos I e II do Título II, o Capítulo II do Título III, e os arts. 81 - 82 - 83 - 91 - 109 - 111 - 114 - 115 e 126 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o art. 22 do Decreto-lei nº 22.239, de 19 de dezembro de 1932, e os arts. 9 - 10 - 11 - 12 - 22 e 23 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , usando das atribuições que lhe confere o inciso I, do art. 87 da Constituição Federal,

DECRETA:

COLONIZAÇÃO E OUTRAS FORMAS DE ACESSO À PROPRIEDDE

CAPÍTULO I

Dos Princípios e Definições

Art 1º A política de acesso à propriedade rural, a ser desenvolvida na forma estabelecida na Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) terá por objetivos primordiais:

I - Promover medidas destinadas a melhorar a estrutura agrária do País;

II - Vincular à propriedade, quem trabalha a terra agrícola satisfazendo normas sócio-fundiárias que mais se ajustem à dignificação da pessoa humana.

Art 2º A obtenção dos meios de acesso à propriedade rural resultará de:

I - No caso do Poder Público:

a) desapropriação por interêsse social;

b) compra e venda;

c) doação;

d) arrecadação dos bens vagos;

e) permuta;

f) incorporação de terras devolutas vagas ou ilegalmente ocupadas.

II - No caso de iniciativa particular:

a) compra e venda;

b) doação;

c) permuta;

d) herança ou legado;

e) legitimação de posse.

Art 3º Para o acesso a propriedade rural serão promovidas pelo Poder Público as seguintes medidas:

I - Seleção e utilização de áreas onde se faça necessária a colonização, obedecida a regionalização estabelecida, pelo artigo 43 do Estatuto da Terra;

II - Implantação de núcleos de colonização agrícola ou agro-industrial em terras que estejam incorporadas ou em processo de incorporação ao patrimônio público ou particular;

III - Recrutamento e seleção de indivíduos ou famílias, dentro ou fora do território nacional, incluindo, quando fôr o caso, seu transporte, recepção, hospedagem e encaminhamento para colocação e definitiva integração nos núcleos referidos no inciso II;

§ 2º As quotas ou ações de capital subscritas pelos parceleiros só poderão ser transferidas a outros que já estejam, ou venham a ser localizados em parcelas de empreendimento colonizador, mediante condições a serem estabelecidas pela assembléia geral da emprêsa.

§ 3º Quando a emprêsa rural fôr uma sociedade cooperativa, a tomada de quotas de capital pelos associados atenderá ao disposto nos arts. 31 e 32 dêste Regulamento.

CAPÍTULO VII
Do Desmembramento de Imóveis Rurais

Art 93. Imóvel Rural, na forma da lei e de sua regulamentação é o prédio rústico de área contínua, localizado em perímetro urbano ou rural dos Municípios que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agro-industrial, através de planos públicos ou particulares de valorização.

Art 94. De acôrdo com o art. 13 do presente Regulamento, serão permitidos desmembramentos de imóveis rurais desde que objetivem:

I - A formação de loteamentos destinados à urbanização, industrialização e formação de sitios de recreio;

II - A formação de loteamentos destinados à utilização econômica da terra;

Parágrafo único. Desmembramentos de imóveis rurais, respeitadas as dimensões do módulo da propriedade familiar, poderão também ocorrer em conseqüência de:

a) sucessão por " *mortis* causa";

b) partilhas judiciais amigáveis.

Art 95. O. proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessado em loteá-las para fins de urbanização, industrialização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do IBRA ou do INDA, conforme o caso.

§ 1º De acôrdo com o Art. 10 e seus parágrafos, da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966, é vedada a inscrição de loteamentos rurais no Registro de Imóveis, e nulos de pleno direito a inscrição todos os atos dela decorrentes, sem prévia aprovação pelos órgãos a que se refere o presente artigo.

§ 2º Nos loteamentos já inscritos é vedada a alienação dos lotes rurais remanescentes, quando êstes tiverem área inferior à do módulo fixado para a respectiva região.

Art 96. Os projetos de loteamentos rurais, com vistas à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, para serem aprovados, deverão ser executados em área que:

I - Por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal já seja considerada urbana ou esteja incluída em planos de urbanização;

II - Seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária.

III - Comprovadamente tenha pedido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

Parágrafo único. A comprovação será feita pelo proprietário ou pela municipalidade em circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado, cabendo ao IBRA ou ao INDA, conforme o caso, a constatação de sua veracidade.

Art 97. De acôrdo com o parágrafo único do Artigo 57 do Decreto número 56.792, de 26 de agôsto de 1965, visando ao disposto no artigo 65 do Estatuto da Terra, só serão permitidas divisões à vista do certificado de cadastro, e dos recibos de quitação dos tributos, e respeitada a consideração de ser a menor área parcelada igual ou superior ao quociente da área total pelo número de módulos do imóvel, valores êsses constantes daquele certificado.

Parágrafo único. As condições estabelecidas neste artigo referem-se às parcelas resultantes dos desmembramentos por sucessão " *mortis* causa", de partilhas judiciais e amigáveis, na forma do § 1º do artigo 65 do Estatuto da Terra, ou de simples desmembramento de uma ou mais parcelas do imóvel, que não objetive a planos de urbanização, industrialização ou formação de sítios de recreio.

Art 98. Para efeito do contrôle do parcelamento de propriedades, tendo em vista o disposto no artigo 65 do Estatuto da Terra, os Registros de Imóveis e os órgãos do Poder Judiciário dos Estados e dos Municípios deverão, através de convênios, acôrdos ou instrumentos previstos nas alíneas "e" e "f" do § 1º do art. 6º do Decreto número 56.792, de 26.8.65, fornecer ao IBRA as informações previstas no 3º do art. 61 do referido Estatuto.

CAPÍTULO VIII
Do remembramento de minifúndios

Art 99. Para os efeitos da lei e dêste Regulamento, considera-se "minifúndio", o imóvel que tiver área agricultável inferior à do

INSTRUÇÃO Nº 17-b DE 22 DE DEZEMBRO DE 1980.
Boletim de Serviço nº 51, de 22/12/80.

Dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 São formas de parcelamento do solo, o loteamento e o desmembramento.

1.2 Considera-se loteamento a divisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

1.3 Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

2. PARCELAMENTO, PARA FINS URBANOS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO EM ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

2.1 O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições da Lei n.º 6.766, de 19/12/79, e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

2.2 Em tal hipótese de parcelamento, caberá ao INCRA, unicamente, proceder, a requerimento do interessado, à atualização do cadastro rural, desde que aprovado o parcelamento pela Prefeitura Municipal ou pelo Governo do Distrito Federal, e registrado no Registro de Imóveis.

2.3 A atualização cadastral será:

a) do tipo "CANCELAMENTO", quando o parcelamento abranger a totalidade da área cadastrada;

b) do tipo "RETIFICAÇÃO", quando o parcelamento, para fins urbanos, abranger parcialmente a área cadastrada e permanecer como imóvel rural uma área remanescente.

3. PARCELAMENTO, PARA FINS URBANOS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO FORA DA ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

3.1 O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 96, do Decreto n.º 59.428, de 27/l0/66, e do art. 53, da Lei n.º 6.766, de 19/12/79.

3.2 Em tal hipótese de parcelamento, caberá, quanto ao INCRA, unicamente sua prévia audiência.

3.3 Os parcelamentos com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio, ou à industrialização, somente poderão ser executados em área que:

a) por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

b) seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balnearia;

c) comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

3.4 A comprovação será feita pelo proprietário, através de declaração da Municipalidade e/ou através de circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado.

3.5 Verificada uma das condições especificadas no item 33, o INCRA, em atendimento a requerimento do interessado, declarará nada ter a opor ao parcelamento.

3.6 Aprovado o projeto de parcelamento, pela Prefeitura Municipal ou pelo Governo do Distrito Federal, e registrado no Registro de Imóveis, o INCRA, a requerimento do interessado, procederá à atualização cadastral, conforme o disposto no item 2.3.

4. PARCELAMENTO, PARA FINS AGRÍCOLAS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO FORA DE ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

4.1 O parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art.6l da Lei n.º 4.504, de 30/11/64, do art. 10 da Lei n.º 4.947, de 06/04/66, dos arts. 93 e seguintes do Decreto nº 59.428, de 27/10/66 e do art. 8º da Lei nº 5.868, de 12/12/72.

4.2 Em tal hipótese de parcelamento, caberá ao INCRA a prévia aprovação do projeto.

4.3 A aprovação de projeto de desmembramento sujeita-se, no que couber, às normas seguintes.

4.4 Para a aprovação de projeto de loteamento, o interessado deverá apresentar requerimento, instruído com os documentos seguintes:

a) título de propriedade;

b) cadeia dominial;

c) quitação fiscal;

d) memorial descritivo de todo o imóvel e do loteamento;

e) planta de todo o imóvel;

f) planta do loteamento;

g) planilha de cálculos;

h) plano de aproveitamento.

4.4.1 O requerimento.

4.4.1.1 Quando formulado por pessoa física, deverá conter o nome por extenso do requerente, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, CPF, documento de identidade, código de cadastramento do imóvel e finalidade do projeto de parcelamento.

4.4.1.1.1 Se o proprietário for casado, o respectivo cônjuge também deverá assinar o requerimento.

4.4.1.1.2 O proprietário e, se for o caso, o respectivo cônjuge poderão ser representados por procurador, desde que juntado ao requerimento o instrumento do mandato.

4.4.1.2 Quando formulado por pessoa jurídica, deverá conter a denominação ou razão social do requerente, lugar onde tem sua sede, CGC, código de cadastramento do imóvel, finalidade do projeto de parcelamento e deverá ser ainda instruído com comprovantes:

a) de que os seus atos constitutivos, e eventuais alterações, estão registrados na competente Junta Comercial;

b) de que o signatário do requerimento representa efetivamente a pessoa jurídica e tem poderes suficientes para o ato.

4.4.1.2.1 O requerente poderá ser representado por procurador, desde que juntado ao requerimento o instrumento do mandato.

4.4.2 O título de propriedade deverá estar devidamente registrado no competente Registro de Imóveis e ser acompanhado do comprovante do registro de re-ratificação da área, quando a constante do título divergir da que figura na planta geral do imóvel.

4.4.3 A cadeia dominial consistirá em certidão do Registro de Imóveis, em ordem inversa, dos títulos de domínio até vinte anos, mencionando, quanto a cada um deles:

a) natureza e data de cada um dos títulos;

b) data, livro, folha e número de ordem, do registro de cada um deles.

4.4.4 A quitação fiscal consistirá no comprovante de quitação do último lançamento do ITR.

4.4.5 Os memoriais descritivos.

4.4.5.1 No caso do imóvel como um todo, deverá abranger:

a) denominação do imóvel e denominação do loteamento;

b) localização (Distrito, Município e Estado) e distância do imóvel ao perímetro urbano da sede do Município;

c) roteiro perimétrico, contendo o ponto de partida, rumos ou azimutes seguidos e orientação dos antigos marcos, com os respectivos cálculos, distâncias, indicação dos atuais marcos, limites e confrontações;

d) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescente, se for o caso,

e) acidentes geográficos encontrados, como valos, córregos, rios, lagoas, elevações e marcos antigos;

f) indicação das culturas existentes, dos campos, matas, capoeiras e áreas não aproveitáveis,

g) vias de acesso e de comunicação interna, já existentes e as que serão abertas,

h) informações sobre o clima, vegetação e relevo;

i) informações sobre os solos do imóvel e o seu potencial agrícola;

j) assinatura dos técnicos responsáveis pelos serviços, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

4.4.5.2 No caso de loteamento deverá ser apresentado em quatro vias, abrangendo:

a) denominação do imóvel e denominação do loteamento;

b) nome do proprietário;

c) número de cada lote e respectiva área;

d) marcos ou estações;

e) rumos ou azimutes;

f) dimensões das áreas (frente, fundo, lado direito e lado esquerdo);

g) limites e confrontações;

h) assinatura dos técnicos responsáveis pelo projeto, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

4.4.6 A planta geral do imóvel deverá ser apresentada em cópia heliográfica, contendo todas as especificações técnicas e legais exigidas, bem como:

a) laterais do perímetro, devidamente demarcadas;

b) distâncias de um marco a outro e perímetro de todo o imóvel;

c) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescente, se for o caso;

d) delimitação e indicação, conforme título de propriedade, dos limites e confrontantes;

e) altitudes relativas de cada estação do instrumento e a conformação altimétrica ou orográfica aproximada dos terrenos,

f) construções existentes, com indicação dos seus fins, bem como os marcos, valos, cercas, muros divisórios e outros quaisquer vestígios que sirvam ou que tenham servido de base à demarcação;

g) cursos d'água existentes;

h) indicação, por cores convencionais, das culturas existentes, pastos, campos, matas, capoeiras e outros;

i) indicação, no título da planta, de: nome do imóvel; Distrito, Município e Estado de situação do imóvel; data de confecção dos trabalhos;

j) legenda, com a discriminação das áreas;

l) indicação, na parte superior e à direita da planta, do Norte verdadeiro, bem como da declinação magnética do lugar;

m) assinatura do responsável pela planta, mencionando o nome, qualificação profissional e respectivo número de registro no CREA.

4.4.7 A planta do loteamento deverá ser apresentada em quatro cópias heliográficas, elaboradas segundo as especificações técnicas exigidas para a planta geral do imóvel, e contendo os seguintes elementos:

a) denominação do loteamento;

b) indicação de rumos ou azimutes e distâncias em todo o perímetro a ser loteado;

c) distâncias, áreas e numeração dos lotes, dimensões e nomenclatura das vias de comunicação;

d) marcos, rumos ou azimutes e distâncias para cada área constante do plano do loteamento;

e) legenda completa, localizada à direita e abaixo da planta, contendo: número e somatório das áreas dos lotes, somatório das áreas das estradas (especificando largura e comprimento), somatório das áreas de reserva florestal, somatório das demais áreas, e a área total do loteamento e a do imóvel (que deverão conferir com as que constam da planta geral do imóvel e dos memoriais descritivos);

f) assinaturas do proprietário (ou do procurador devidamente constituído) e dos técnicos responsáveis pelo projeto, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

4.4.8 A planilha de cálculos analíticos deverá acompanhar a planta geral do imóvel.

4.4.9 O plano de aproveitamento deverá:

a) indicar se no imóvel será aplicada a exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista;

b) apresentar, quando se tratar de imóvel destinado a exploração agrícola, programação consubstanciada nos seguintes critérios:

I - comprovação da viabilidade técnica e econômica das culturas selecionadas;

II - uso adequado dos recursos naturais;

III - especificação das técnicas de manejo do solo e dos tratos culturais a serem empregados;

IV - plano de exploração ajustado ao calendário agrícola determinado para a região e para as culturas programadas;

c) incluir demonstrativo da viabilidade econômica da exploração, com apresentação dos cálculos de investimentos necessários, despesas, receitas e lucros;

d) apresentar informações sobre o nível tecnológico da exploração, assistência técnica aos agricultores compradores dos lotes e comercialização da produção.

4.5 O requerimento previsto no item 4.4 deverá ser apresentado, com a respectiva documentação, à correspondente Coordenadoria, que fará as vistorias e avaliações necessárias, nos termos da Portaria n.º 783, de 30/05/75, cabendo ao Departamento de Projetos e Operações - DP as verificações finais e sua aprovação.

4.6 Poderá o INCRA, a qualquer tempo, promover vistorias, a fim de comprovar:

a) a veracidade das informações prestadas quando do requerimento;

b) a exata execução de quanto proposto.

4.7 Nos projetos de loteamento deverão ser observados os seguintes preceitos:

4.7.1 Os estabelecidos na Lei 4.771, de 15/09/65 (Código Florestal).

4.7.2 Nenhum lote poderá ser colocado à venda sem a prévia aprovação do projeto pelo INCRA e sem o respectivo registro no Registro de Imóveis.

4.7.3 A área mínima a ser loteada não poderá ser inferior a cinco vezes o módulo da exploração prevista, da respectiva zona típica.

4.7.4 A área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento, da respectiva zona típica.

4.8 Os loteamentos da espécie deverão estar localizados próximos a núcleos urbanos, que lhes sirvam de apoio, ou neles deverá estar prevista a formação de núcleos urbanos.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1 Os casos omissos serão resolvidos pelo Departamento de Projetos e Operações - DP.

5.2 A presente Instrução se aplica aos processos em curso e entrará em vigor na data de sua publicação no Boletim de Serviço do INCRA.

5.3 Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Instrução n.º 17-a e as Normas DPC n^{os}. 1L, 2L, 3L e 4L, todas do INCRA.

PAULO YOKOTA
Presidente

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Departamento de Documentação e Informação

Lei Nº 9.496, de 5 de março de 1997
(Projeto de lei nº 860/91, do deputado Arnaldo Jardim)
Transforma em estância turística o Município de Paraguaçu Paulista
O GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO: Faço saber que a Assembléia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:
Artigo 1º - É transformado em Estância Turística o Município de Paraguaçu Paulista.
Artigo 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.
Palácio dos Bandeirantes, 5 de março de 1997.
MÁRIO COVAS
Israel Zekcer
Secretário de Esportes e Turismo
Robson Marinho
Secretário-Chefe da Casa Civil
Antonio Angarita
Secretário do Governo e Gestão Estratégica
Publicada na Assessoria Técnico-Legislativa, aos 5 de março de 1997.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Departamento de Documentação e Informação

LEI N. 1.457, DE 11 DE NOVEMBRO DE 1977

Altera a redação do artigo 2.º da Lei n.º 10.426, de 8 de dezembro de 1971, e dá providências correlatas

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO:
Faço saber que a Assembléia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:
Artigo 1.º - O artigo 2.º da Lei n.º 10.426, de 8 e dezembro de 1971, passa a vigorar com a seguinte redação:
«Artigo 2.º - Classificam-se as estâncias em hidrominerais, climáticas, balneárias e turísticas.»
Artigo 2.º - Constitui requisito para a criação de estância turística a existência de atrativos de natureza histórica, artística ou religiosa, ou de recursos naturais e paisagísticos.
Artigo 3.º - As normas relativas ao processo preparatório da verificação dos requisitos para a criação de estância turística serão estabelecidas em regulamento.
Artigo 4.º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.
Palácio dos Bandeirantes, 11 de novembro de 1977.
PAULO EGYDIO MARTINS
Manoel Pedro Pimentel, Secretário da Justiça
Murillo Macêdo, Secretário da Fazenda
Jorge Wilheim, Secretário de Economia e Planejamento
Raphael Baldacci Filho, Secretário do Interior
Ruy Silva, Secretário de Esportes e Turismo
Publicada na Assessoria Técnico-Legislativa, aos 11 de novembro de 1977.
Nelson Petersen da Costa, Diretor Administrativo Subst.º

LEI N. 1.457, DE 11 DE NOVEMBRO DE 1977

Altera a redação do artigo 2.º da Lei N.º 10.426, de 8 de dezembro de 1971, e dá providências correlatas

Retificação

Artigo 1.º
Onde se lê: «.... de 8 e dezembro de ....»
Leia-se: «.... de 8 de dezembro de ....»

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Departamento de Documentação e Informação

LEI N. 10.426, DE 8 DE DEZEMBRO DE 1971

Estabelece requisitos mínimos para a criação de estâncias

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO:
Faço saber que a Assembléia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Artigo 1.° - A criação de estâncias de qualquer natureza nos têrmos do artigo 118 do Decreto-lei Complementar n. 9, de 31 de dezembro de 1969, dependerá de aprovação do Fomento de Urbanização e Melhoria das Estancias, da Secretaria de Cultura Esportes e Turismo, e do voto favorável da maioria absoluta, da Assembléia Legislativa.

Artigo 2.° - Classificam-se as estâncias em hidrominerais climáticas e balneárias

Artigo 3.° - Constituem requisitos mínimos para a criação de estâncias hidrominerais:

I - A localização, no município, de fonte de água mineral natural ou artificialmente captada, devidamente legalizada por decreto de concessão de lavra, expedido pelo Govêrno Federal com vazão minima de 96.000 litros por vinte e quatro horas.

II - A existência de balneário, de uso público, para tratamento crenoterápico, segundo a natureza das águas e de acôrdo com padrões e normas a serem fixados em regulamento.

Parágrafo único - Quando, no município, existirem fontes de águas minerais com análises quimica e fisico-quimica semelhantes, poderão ser somadas as respectivas vazões para a apuração do requisite mínimo previsto no inciso I deste artigo.

Artigo 4.° - Constitui requisite mínimo para a criação de estância climática, a existência. no município de posto meteorológico em funcionamento ininterrupto durante pelo menos três anos, cujos resultados médios se enquadrem dentro das seguintes características:

I - temperatura média das mínimas no verão, até 20°C;

II - temperatura média das máximas no verão, até 25°C;

III - temperatura media das mínimas no inverno, até 18°C;

IV - umidade relative media, anual. até 60%, admitida a variação, para menos, de 10% do resultado obtido no local; e

V - numero anual de horas de insolação superior a duas mil.

Artigo 5.° - Constitui requisite mínimo para a criação de estâncias balneárias a existência, no município de praia para o mar, não se considerando como tal orla marítima constituída exclusivamente de rocha viva.

Artigo 6.° - Além dos requisitos mínimos estabelecidos nos artigos 3.°, 4.° e 5.°, devem as estâncias oferecer atrativos turísticos e condições para tratamento de saúde.

Artigo 7.° - As normas relativas ao processo preparatório da verificação dos requisitos e condições de que trata esta lei serão escabelecidas em regulamento.

Artigo 8.° - O Fomento de Urbanização e Melhoria das Estâncias, da Secretaria de Cultura, Esportes e Turismo, procedera a verificação da existência, nas estâncias já ciladas, dos requisites e condições estabelecidos nesta lei. devendo propor, no prazo de 5 (cinco) anos contados a partir de sua vigência a extinção daquelas que não os satisfaçam.

Artigo 9.° - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto-lei n. 230, de 17 de abril de 1970.

Palácio dos Bandeirantes 8 de dezembro de 1971.

LAUDO NATEL

Pedro de Magalhaes Padilha, Secretário de Cultura, Esportes e Turismo

Publicada na Assessoria Técnico-Legislativa, aos 8 de dezembro de 1971.

Nelson Petersen da Costa, Diretor Administrativo-Subst.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Departamento de Documentação e Informação

DECRETO N. 11.022, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1977

Regulamenta as disposições da Lei n.° 1.457, de 11 de novembro de 1977, estabelecendo requisitos para a criação de estâncias turísticas

PAULO EGYDIO MARTINS, GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

Decreta:

Artigo 1.° - A criação de estâncias turísticas, nos termos da Lei n.° 1.457, de 11 de novembro de 1977, depende da aprovação dos órgãos técnicos competentes que, na esfera do Poder Executivo, são constituídos pela Secretaria de Estado dos Negócios de Esportes e Turismo e pelo Fomento de Urbanização e Melhoria das Estâncias - FUMEST, autarquia vinculada à mesma Pasta

Artigo 2.° - Constitui requisito para a criação de estância turística a existência de atrativos de natureza histórica, artística ou religiosa, ou de recursos naturais e paisagísticos.

Artigo 3.° - A estância turística deve oferecer condições para o lazer, dentro do seguinte padrão mínimo indispensável de atendimento e salubridade ambiental:

I - águas de qualquer natureza, de uso público, que não excedam padrões de contaminação e níveis mínimos de poluição;

II - abastecimento regular de água potável, sistema de coleta e disposição de esgotos sanitários, bem como dos resíduos sólidos, capazes de atender às populações fixa e flutuante, no município, mesmo nas épocas de maior afluxo de turistas;

III - ar atmosférico, cuja composição ou propriedades não estejam alteradas pela existência de poluentes, de maneira a torná-lo impróprio, nocivo ou ofensivo à saúde;

IV - rede hoteleira para atendimento da demanda turística; e

V - áreas para lazer e recreação, jardins ou bosques para passeio público.

Artigo 4.° - O expediente relativo à criação da estância turística deve ser encaminhado, para exame e parecer do Fomento de Urbanização e Melhoria das Estâncias - FUMEST, devidamente instruído com os seguintes elementos:

I - descrição dos atrativos de natureza histórica, artística ou religiosa, ou dos recursos naturais e paisagísticos, existentes no município, com indicação das respectiva localizações;

II - documento referente à verificação e reconhecimento dos atrativos emitido pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado, da Secretaria de Estado da Cultura, Ciência e Tecnologia; e

III - comprovantes, expedidos por entidades especializadas oficiais, de que o município atende aos padrões mínimos indispensáveis referidos nos incisos I a V do artigo 3.°.

Artigo 5.° - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 28 de dezembro de 1977.

PAULO EGYDIO MARTINS

Ruy Silva, Secretário de Esportes e Turismo

Publicado na Secretaria do Governo, aos 28 de dezembro de 1977.

Maria Angélica Galiazzi, Diretora da Divisão de Atos Oficiais

CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA

LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

(Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 142, de 22/09/2011)

Tipo da Norma:	Lei Complementar nº. 12, de 08/12/1998 (Código de Parcelamento do Solo Urbano)
Situação:	Não consta revogação expressa
Chefe do Executivo:	Carlos Arruda Garms
Origem:	Executivo
Fonte Publicação:	Jornal Folha da Estância, 19/12/1998
Ementa:	Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.
Referenda:	Chefia de Gabinete
Alteração:	**LC 142, de 22/09/11** - Dispõe sobre a alteração dos artigos 5º-C e 5º-I da Lei Complementar nº. 12/1998 – Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município. (Nova redação ao inciso II, e §§ 2º e 5º do art. 5º-C; e ao inciso II, do § 5º, do art. 5º-I)
	LC 134, de 23/12/10 - Dispõe sobre a alteração dos artigos 5º-C, 5º-I e 5º-N da Lei Complementar nº. 12/1998 – Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município.
	LC 107, de 21/10/09 - Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 012/1998 - Código de Parcelamento do Solo do Urbano do Município, e dá outras providências. (alterou toda a Lei Complementar nº 012/1998)
Correlação	**LC 104, de 27/08/09** – Dispõe sobre o programa municipal de regularização fundiária e urbanística de assentamentos e loteamentos irregulares consolidados em núcleos habitacionais de baixa renda localizados no perímetro urbano do Município e dá outras providências. (Vigência 13/09/2009)
	Lei 2355, de 07/12/04 – Dispõe sobre concessão de uso de bens públicos em condomínios ou loteamentos fechados no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.
	LC 011, de 08/12/98 – Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município e dá outras providências.
	LC 010, de 16/11/98 – Institui o Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.

Sumário

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 3
CAPÍTULO II – DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO 5
CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO 5
Seção I - Da Classificação dos Parcelamentos 5
Seção II - Das Dimensões de Lotes, Vias de Circulação e de Áreas Não Edificáveis 6
Seção III - Da Infraestrutura Básica 8
Seção IV - Da Destinação de Áreas para Vias Públicas, Áreas Verdes e Áreas Institucionais 9
Seção V - Dos Prazos e Garantias de Execução da Infraestrutura 10
CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES BÁSICAS 11
CAPÍTULO V – DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO 13
CAPÍTULO VI - DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO 14
CAPÍTULO VII - DA UNIFICAÇÃO, DESDOBRAMENTO E FRACIONAMENTO 16
CAPÍTULO VII-A. - DOS PROJETOS DE PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL 17
CAPÍTULO VIII – DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO 17
Seção I – Da Aprovação do Projeto de Loteamento 18
Seção II – Da Aprovação do Projeto de Desmembramento 19
Seção III – Da Aprovação dos Projetos de Unificação, Desdobramento e Fracionamento 20
Seção IV – Da Aprovação Final dos Loteamentos e Desmembramentos 20
Seção V – Do Registro Imobiliário 20
CAPÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E EMBARGOS 21
Seção I – Da Fiscalização 21
Seção II – Das Infrações e Embargos 21
CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 22

LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

"Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências".

CARLOS ARRUDA GARMS, Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas para parcelamento e unificação do solo para fins urbanos localizado no Distrito Sede e demais Distritos Administrativos do Município da Estância turística de Paraguaçu Paulista, observadas as demais disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Art. 2º Para fins desta Lei Complementar e sua adequada aplicação, são adotadas as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO: é a linha divisória entre o lote particular ou público e a via de circulação;

II - ALVARÁ DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO: é o documento que comprova a aprovação do parcelamento;

III - ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA: é o documento que autoriza a execução de obras de infraestrutura, sujeitas à fiscalização da Prefeitura Municipal;

IV - ARBORIZAÇÃO URBANA: a plantação de arvores de porte em praças, parques, nas calçadas ou canteiros centrais de vias públicas e nas alamedas dos novos parcelamentos do solo;

V - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: são áreas destinadas à preservação do ambiente natural, conforme definida nas legislações pertinentes;

VI - ÁREA DE SERVIDÃO: é a área cujo uso está vinculado à passagem, ou para implantação e manutenção de equipamentos urbanos;

VII - ÁREA EDIFICÁVEL OU FAIXA EDIFICÁVEL: é a área obtida a partir da área total do imóvel contida na matrícula subtraindo-se Áreas de Servidão, Faixas de Drenagem, Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Reservas Florestais, Áreas de Vias e Faixa Não Edificável;

VIII - ÁREA INSTITUCIONAL: é o espaço destinado a equipamentos urbanos, sociais/comunitários tais como educação, cultura, recreio, saúde, administração e similares;

IX - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL OU FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: compreende as áreas onde não é permitida qualquer edificação;

X - ÁREA ÚTIL: é a área do parcelamento, excluindo a área da faixa não edificável e /ou a área de preservação permanente;

XI - ÁREA VERDE: é a área de uso comum, com o objetivo de implantar ou preservar a arborização e o ajardinamento, visando assegurar condições ambientais e paisagísticas;

XII - ARRUAMENTO: conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes;

XIII - AVENIDA: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada), com largura não inferior a 18,50 m (dezoito metros e cinquenta centímetros) e canteiro central não inferior a 1,50 m;

XIV - BOCA DE LOBO: é a abertura parcial praticada no meio-fio ou linha d'água dos logradouros e destinada a conduzir as águas pluviais;

XV - CALÇADA - é parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, com largura mínima prevista nesta Lei Complementar;

XVI - DESDOBRO: é a divisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

XVII - DESMEMBRAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinadas a edificações, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVIII - EQUIPAMENTOS SOCIAIS: são as instalações e espaços destinados a atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção, assistência social e similares;

XIX - EQUIPAMENTOS URBANOS: são as instalações de infraestrutura urbana tais como: pavimentação asfáltica, perenização, meio-fio e sarjeta, abastecimento de água, rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e outros exigidos de acordo com o interesse público;

XX - ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO: é a área destinada à implantação das áreas verdes, institucionais, de recreação ou para o lazer;

XXI - FRACIONAMENTO: é a divisão de 3 (três) a 10 (dez) partes de um lote edificável para fins urbanos;

XXII - GLEBA: é a área de terras que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIII - LOGRADOUROS PÚBLICOS: são os espaços de propriedade pública e de uso comum destinados à vias públicas e a espaços livres;

XXIV - LOTE: é a parcela de terreno, servido de infraestrutura básica, contida em uma quadra resultante de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobramento e unificação com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;

XXV - LOTEAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificações, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXVI - PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL: é aquele vinculado a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Administração Municipal e ou de entidades autorizadas por lei;

XXVII - PARCELAMENTO: é a subdivisão de glebas, quadras ou lotes, sob a forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro.

XXVIII - PASSEIO PÚBLICO: é a parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

XXIX - PISTA DE ROLAMENTO: é a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XXX - PRAÇA DE RETORNO: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada) com raio mínimo de 9,00 m (nove metros) e situadas no final das vias de circulação de tráfego interno;

XXXI - QUADRA: é a área de terras resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias de circulação ou agrupamento de lotes, e podendo ter como limite as divisas desse mesmo parcelamento,ou as áreas institucionais e ou as áreas verdes;

XXXII - TESTADA OU FRENTE DO LOTE: é a divisa lindeira à via de circulação que dá acesso ao lote;

XXXIII - UNIFICAÇÃO: é o reagrupamento de lotes contíguos, para constituição de unidades maiores ou glebas;

XXXIV - VIA PÚBLICA OU VIA DE CIRCULAÇÃO: superfície de propriedade do Poder Público por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, o acostamento, ilha ou canteiro central;

XXXV - ZONA DE EXPANSÃO URBANA: é a área urbana destinada à futura ocupação com atividades urbanas, destacada ou próxima a zona urbana que assim se configura com a definição do traçado dos perímetros urbanos do município e distritos;

XXXVI - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA: é a área urbana que necessita de formas específicas de controle do uso e ocupação do solo em decorrência de:

a) compatibilizar novos processos de urbanização com as necessidades de preservação ambiental;

b) compreender uma faixa larga e extensa ultrapassando a área de preservação permanente ao longo dos reservatórios artificiais ou naturais.

XXXVII - ZONA RURAL: é aquela que se opõe à zona urbana, onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, destinando-se à exploração agrícola, pecuária, ou agro-industrial; não podendo existir, portanto, o parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXVIII - ZONA URBANA: é aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução. É a porção que concentra a infraestrutura do município e distritos, delimitada administrativamente.

CAPÍTULO II – DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO

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

Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo :

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações fluviais ou pluviais, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ;

II - nas nascentes, mesmo os chamados olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica ;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados ;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário ;

V - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

VI - em áreas de preservação ecológicas;

VII – em áreas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção, assim definidas pela União, Estado ou Município;

VIII - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), medida no sentido da maior declividade entre cada curva de nível, de metro em metro.

CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 5º O Poder Executivo regulamentará as áreas passíveis de serem parceladas de acordo com:

I - o uso a que se destinar;

II - as condições geológicas e hidrográficas;

III - e a altimetria do local.

Seção I - Da Classificação dos Parcelamentos

Art. 5º-A. De acordo com o uso, os parcelamentos ficam classificados em:

I - Residencial: quando a destinação principal for a habitação;

II - Comercial: quando a destinação principal for o comércio;

III - Industrial: quando a destinação principal for a indústria;

IV - Lazer: quando a destinação principal for o lazer;

V - Misto: quando estiver destinado a mais de uma atividade, em igual importância.

Parágrafo único. Nos parcelamentos do solo realizados na zona urbana, na zona de expansão urbana ou na zona de urbanização específica somente será permitido construções de alvenaria ou de sistemas construtivos pré-moldados.

Art. 5º-B. Os parcelamentos para fins residenciais classificam-se em:

I - Classe A";

II - Classe B";

III - Classe C";

IV - Classe D";

V - Classe E".

§ 1º Nos parcelamentos para fins residenciais, poderão ser reservados lotes para a construção de estabelecimentos comerciais de produtos de primeira necessidade, tais como farmácia, açougue,

mercearia, quitanda, padaria, supermercado, roupas, tecidos, armarinhos, e outros assim definidos por decreto do Prefeito Municipal.

§ 2º A quantidade de lotes para edificação de estabelecimentos comerciais não poderá ser superior a 15% do total de lotes do empreendimento.

§ 3º Os lotes destinados a edificação de estabelecimentos comerciais terão as mesmas dimensões estabelecidas para o restante do parcelamento.

§ 4º Na zona de urbanização específica, será permitido o comércio de produtos de primeira necessidade, tais como farmácia, açougue, mercearia, quitanda, padaria, lanchonetes, supermercados, e outros assim definidos por decreto do Prefeito Municipal.

§ 5º Na zona de urbanização específica também será permitido a instalação de hotéis e pousadas.

Seção II - Das Dimensões de Lotes, Vias de Circulação e de Áreas Não Edificáveis

Art. 5º-C. As dimensões mínimas dos lotes dos parcelamentos residenciais serão:

I - Classe "A":

a) testada de 10,00 m (dez metros);

b) e área de 250,00 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados);

~~II - Classe "B":~~

~~a) testada de 10,00 m (dez metros);~~

~~b) e área de 200,00 m2 (duzentos metros quadrados);~~

II - Classe "B":

a) testada de 8,00 m (oito metros);

b) e área de 160,00 m2 (cento e sessenta metros quadrados); (Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011)

III - Classe "C":

a) testada de 7,00 m (sete metros);

b) e área de 150,00 m2 (cento e cinquenta metros quadrados);

IV - Classe "D":

a) testada de 8,00 m (oito metros);

b) e área de 170,00 m2 (cento e setenta metros quadrados);

V - Classe "E":

a) testada de 6,00 m (seis metros);

b) e área de 125,00 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º Na classe "B" somente se enquadram os parcelamentos situados na zona de expansão urbana.

~~§ 2º Na classe "C" somente se enquadram os parcelamentos destinados a conjuntos habitacionais.~~

§ 2º Na classe "C" se enquadram os parcelamentos destinados a conjuntos habitacionais e os situados nas zonas 3, 4, 5 e 6, do perímetro urbano do Município. (Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011)

§ 3º Na classe "D" se enquadram os parcelamentos de interesse social.

§ 4º Na classe "D", se o parcelamento de interesse social for de propriedade da Municipalidade:

I - a dimensão mínima da testada do lote poderá ser de 6,00 m (seis metros);

II - e a área mínima do lote poderá ser de 125,00 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados).

~~§ 5º Na classe "E" se enquadram os casos de desdobros e fracionamentos.~~

§ 5º Na classe "E" se enquadram os casos de desdobros, fracionamentos e desmembramentos. (Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011)

~~§ 6º Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio no mínimo igual a 9,00 m (nove metros).~~

~~§ 7º Excetuam-se do disposto no § 6º deste artigo os cruzamentos irregulares que poderão sofrer alterações, e os cruzamentos localizados nos parcelamentos nas classes C" e D", que deverão ter raio mínimo de 7,00 m (sete metros).~~

§ 6º Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio no mínimo igual a 3,00 m (três metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

§ 7º Os cruzamentos irregulares, que poderão sofrer alterações, e os cruzamentos localizados nos parcelamentos das classes "C" e "D" deverão ter raio mínimo de 3,00 m (três metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

Art. 5º-D. Nos parcelamentos urbanos para utilização comercial, os lotes deverão ter:

I - testada mínima de 13,00 m (treze metros);

II - e área mínima de 500,00 m2 (quinhentos metros quadrados).

Art. 5º-E. Os parcelamentos urbanos para fins industriais, somente serão permitidos quando sua situação e demais condições ofereçam a garantia de:

I - não causarem prejuízos às áreas residenciais existentes ou planejadas;

II - permitirem com facilidade o despejo de resíduos industriais e tratamento específico;

III - obedecerem a legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. Nos parcelamentos para fins industriais, os lotes deverão ter:

I – testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

II - e área mínima de 600,00 m2 (seiscentos metros quadrados).

Art. 5º-F. Os parcelamentos para lazer, somente serão permitidos quando oferecerem um dos seguintes atrativos:

I - elementos naturais de interesse esportivo ou recreativo;

II- situação especial de clima ou de água natural, favorável à saúde e ao repouso;

III - elementos artificiais especialmente para fins esportivo, recreativo, de saúde ou repouso.

§ 1º Os parcelamentos para lazer somente poderão ser implantados na zona de urbanização específica.

§ 2º Nos parcelamentos para lazer, as dimensões mínimas dos lotes serão: testada de 20,00 m (vinte metros) e área de 1.000,00 m2 (um mil metros quadrados).

Art. 5º-G. Nos parcelamentos urbanos para utilização mista, deverão ser observados os requisitos urbanísticos previstos neste capítulo.

Art. 5º-H. Nos parcelamentos as quadras terão comprimento máximo de 300,00 m (trezentos metros).

Art. 5º-I. As vias de circulação deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

I - largura de 12,00 m (doze metros);

II - pista de rolamento com 8,00 m (oito metros) de largura;

~~III - e calçadas com 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) de largura em cada margem das vias de circulação, com área minima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).~~

III - e calçadas com 2,00 (dois metros) de largura em cada margem das vias de circulação, com área minima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

§ 1° Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno com comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros), a largura poderá ser reduzida a 10,00 m (dez metros), sendo obrigatória a praça de retorno.

§ 2° Nos casos onde houver uma segunda via de circulação (pista dupla):

I - a largura mínima da pista de rolamento será de 6,00 m (seis metros);

II – a largura mínima das calçadas será no mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com área minima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III - e o canteiro central será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 4º Todo loteamento deverá ter acesso direto, a no mínimo uma via oficial em boas condições de tráfego, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 5º Nos parcelamentos de interesse social (Classe "D"), as dimensões mínimas serão:

I – via de circulação: 10,00m (dez metros) de largura;

~~II – calçada: 2,00m (dois metros) de largura;~~

II – calçada: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011)

III – pista de rolamento: 7,00m (sete metros) de largura;

IV – passeio: 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura. (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

Art. 5º-J. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de cada lado com no mínimo 15,00 m (quinze metros) de largura.

§ 1º Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de no mínimo 30,00 m (trinta metros) de largura, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá exigir a ampliação da faixa não edificável, a critério próprio, bem como, exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa não edificável.

§ 3º Os loteamentos a serem implantados e localizados ao longo das vias, a seguir mencionadas, deverão ter vias marginais com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) e calçadas com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com área minima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros):

a) Avenida Hissagy Marubayashi (trecho entre a Rua Pedro Ambrózio até a Rodovia Prefeito José Gagliardi – SP 284)

b) Avenida Sete de Setembro (trecho entre o cruzamento da Rua Aníbal Marques / Avenida Durval Garms / Avenida Sete de Setembro até a Rodovia Manílio Gobbi – SP 284);

c) Rua Doracy Pinto Cyrino (trecho entre a Rua Fortaleza, sentido Rodovia José Bassil Dower – SP 421, até encontrar a Estrada Municipal Kiujiro Marubayashi);

d) Avenida Manoel Antonio de Souza (trecho entre a Rua Fortaleza, sentido Rodovia José Bassil Dower – SP 421, até o limite do perímetro urbano).

§ 4º Não se aplica o disposto no § 3º deste artigo aos casos em que já existam vias marginais.

Seção III - Da Infraestrutura Básica

Art. 5º-K. A infraestrutura básica de um parcelamento deverá ter os seguintes equipamentos urbanos:

I - sistema de alimentação e distribuição de água potável;

II – sistema de coleta de esgoto sanitário ligado a sistema de tratamento;

III - sistema de iluminação pública e sistema de distribuição de energia elétrica;

IV - sistema de escoamento e drenagem de águas pluviais, compreendendo desde a rede pública da área a lotear e o recebimento das águas da bacia onde está inserido, até o corpo receptor;

V - abertura de vias públicas, com obras de terraplanagem, execução de guias e sarjetas e pavimentação;

VI - arborização viária, de áreas verdes e de áreas de lazer, conforme legislação municipal específica e ou recomendação do órgão ambiental municipal.

§ 1°. No meio-fio, junto às esquinas, devem ser construídas rampas de acesso para pessoas com dificuldade de locomoção, conforme normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 2°. A infraestrutura deverá ser implantada em todas as vias que dão acesso aos lotes, bem como na via de ligação do loteamento com a rede viária oficial.

§ 3°. Havendo necessidade de obras complementares para implantação da infraestrutura prevista neste artigo, sua execução será de responsabilidade do loteador.

§ 4°. Admite-se a utilização de sistemas alternativos de captação e tratamento de água potável e tratamento de esgoto nas zonas de urbanização específica.

§ 5º O empreendimento não beneficiado pela coleta de lixo, efetuada pelo Poder Público, deverá dar destinação adequada ao mesmo, para evitar a proliferação de vetores mecânicos e roedores, com a instalação de aterro sanitário, de acordo com as normas vigentes e aprovado pelo órgão estadual competente.

§ 6º As obras e serviços da infraestrutura básica, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias, deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 5º-L. Além dos equipamentos urbanos básicos, definidos no art. 5º-K dessa Lei Complementar, o Poder Executivo poderá estabelecer os equipamentos complementares que deverão ser executados pelo parcelador:

I- sistema de proteção à erosão (local ou periférico);

II- drenagem de terrenos pantanosos;

III - retificação e canalização dos cursos d'água;

IV - sinalização viária horizontal e vertical e placas indicativas de nome de vias públicas;

V - outros, considerados necessários pela Administração Municipal, em vista das condições do terreno a parcelar.

§ 1º Nos loteamentos, desmembramentos, unificações, desdobramentos e fracionamentos a demarcação, localização e indicação do lote ao adquirente, será de responsabilidade do proprietário do parcelamento.

§ 2º O proprietário do parcelamento, deverá fornecer à Prefeitura Municipal, a relação contendo o nome e endereço dos adquirentes de lotes do empreendimento.

§ 3º As obras e serviços da infraestrutura complementar, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias, deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras. (NR)

Seção IV - Da Destinação de Áreas para Vias Públicas, Áreas Verdes e Áreas Institucionais

Art. 5º-M. Todo loteamento ou desmembramento deverá destinar áreas para vias públicas, áreas verdes e áreas institucionais.

§ 1º A destinação de áreas mínimas para vias públicas, áreas verdes e áreas institucionais, obedecerá os seguintes critérios:

Tipo do Parcelamento do Solo	**Zona**	**Área Total do Parcelamento** (m2: metros quadrados)	**Áreas Minimas a serem destinadas** (% em relação à Área Total do Parcelamento)		
			Vias Públicas	**Área Verde**	**Área Institucional**
Loteamento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 70.000,00	13,00	10,00	2,00
		De 70.000,01 a 150.000,00	15,00	10,00	3,00
		De 150.000,01 a 200.000,00	17,00	10,00	4,00
		Igual ou acima de	20,00	10,00	5,00

Tipo do Parcelamento do Solo	Zona	Área Total do Parcelamento (m2: metros quadrados)	Áreas Minimas a serem destinadas (% em relação à Área Total do Parcelamento)		
			Vias Públicas	Área Verde	Área Institucional
		200.000,01			
Loteamento Industrial	De Expansão Urbana	Qualquer metragem	10,00	10,00	--
Loteamento para Lazer	De Urbanização Específica	Qualquer metragem	5,00	20,00	--
Desmembramento para Lazer	De Urbanização Específica	Qualquer metragem	--	20,00	--
Desmembramento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 20.000,00	--	--	--
		Igual ou acima de 20.000,01	--	--	5,00
Fracionamento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 20.000,00	--	--	--
		Igual ou acima de 20.000,01	--	--	5,00

§ 2º A localização das áreas citadas neste artigo deverá ser previamente definida pela Administração Municipal, quando da solicitação das diretrizes básicas referidas no art. 6º desta Lei Complementar.

§ 3º As áreas definidas neste artigo (vias públicas, área verde e área institucional), passam para o domínio público por ocasião do registro do loteamento ou desmembramento, no Cartório de Registro de Imóveis, excetuando-se as áreas de preservação ambiental.

§ 4º A percentagem de área que faltar para completar a área mínima das vias públicas, deve ser adicionada à Área Institucional.

§ 5º Nos parcelamentos dos Tipos: Loteamento Industrial, Loteamento para Lazer e Desmembramento para Lazer, a critério do Poder Executivo, poderá ser reservado da área total do parcelamento até o máximo de 2% (dois por cento) para Área Institucional.

Seção V - Dos Prazos e Garantias de Execução da Infraestrutura

Art. 5º-N. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os loteamentos ou desmembramentos deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pela Administração Municipal.

§ 1º No ato da aprovação do parcelamento, bem como no instrumento público de garantia, deverão constar, especificamente, as obras e serviços que o parcelador ficará obrigado a executar, conforme os prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

§ 2º Nenhum loteamento ou desmembramento será aprovado sem que o parcelador se comprometa a executar as obras e os serviços da infraestrutura básica, definidos no art. 5º-K desta Lei Complementar.

§ 3º O loteador terá o prazo máximo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento para executar as obras e serviços de infraestrutura nele exigido.

§ 4° Qualquer alteração no cronograma de execução das obras e serviços deverá ser submetida previamente à aprovação da Administração Municipal, mediante requerimento do loteador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 5º Para garantia de execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento ou desmembramento, será constituída, antes de sua aprovação, caução real:

I - de áreas não integrantes do parcelamento mediante:

~~a) hipoteca de imóveis situados no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista;~~

a) hipoteca de imóveis situados no Município ou em outros municípios localizados no Estado de São Paulo; (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

b) carta de fiança bancária;

c) ou depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada à Administração Municipal.

II – de lotes integrantes do parcelamento.

§ 6º Os imóveis e/ou lotes oferecidos em caução deverão ser avaliados conforme as normas técnicas vigentes.

§ 7º Quando caucionados os lotes resultantes do processo de loteamento ou desmembramento em questão, serão tantos quantos forem necessários para assegurar o valor orçado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica, exigida conforme a presente Lei Complementar.

§ 8º O parcelador deverá apresentar os orçamentos das obras e serviços de infraestrutura a serem executados, considerando os preços do mercado regional, que deverão ser conferidos pela órgão municipal competente.

§ 9º Para aceitação da caução, o órgão municipal competente deverá efetuar a comparação entre o custo das obras e serviços de infraestrutura e o das avaliações dos lotes integrantes do parcelamento e/ou imóveis ofertados, bem como a fiança bancária, para equivalência dos valores.

§ 10. A formalização da caução deverá ser através de instrumento público, a ser definido pelo Poder Executivo, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 11. A liberação das áreas caucionadas, poderá ser parcial e somente ocorrerá, com percentuais acumulativos de 50% (cinquenta por cento).

§ 12. A liberação parcial das áreas caucionadas, de que trata o § 11 deste artigo, será realizada com base no Termo de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P), emitido pelo órgão municipal competente.

§ 13 A liberação das áreas caucionadas deverá ser expedida através de Decreto do Prefeito Municipal, no qual será especificado quais os lotes que serão liberados da caução.

§ 14. A manutenção da infraestrutura já executada ficará a cargo da loteadora até a emissão do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F).

§ 15. A última liberação das áreas caucionadas somente ocorrerá após a expedição do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F) e do Decreto do Prefeito Municipal, quando todas as obras estiverem realizadas e recebidas.

§ 16. A liberação parcial ou total da caução deverá ser comunicada, pela Administração Municipal, ao Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 17. Não serão aceitas como caução pela Administração Municipal as áreas aludidas nos artigos 4º e 5º-M, § 3º, desta Lei Complementar, áreas de servidão e aquelas declaradas de preservação permanente.

§ 18. Ocorrendo a venda de lotes caucionados, e sendo o Município sabedor dessa situação, o titular do órgão municipal competente deverá oficiar ao Ministério Público Estadual para que adote as medidas judiciais cabíveis contra o parcelador.

§ 19. Findo o prazo estabelecido para a execução da infraestrutura, caso não tenham sido realizados as obras e serviços previstos no cronograma físico-financeiro, a Administração Municipal executará as obras e serviços previstos e promoverá a ação competente para incorporar as áreas caucionadas ao Patrimônio Público Municipal.

CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES BÁSICAS

Art. 6º Antes do pedido de aprovação, o parcelador deverá apresentar à Prefeitura a documentação abaixo descrita, para solicitação das diretrizes básicas para a implantação do loteamento ou desmembramento:

I - requerimento constando o nome proposto para o loteamento ou desmembramento;

II - certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 (trinta) dias, ou o disposto nos §§ 3º e 4º deste artigo;

III - cópia do contrato social da empresa, no caso de pessoa jurídica;

IV - 2 (duas) vias da planta do imóvel, em escala de 1:500, 1:1000 ou 1:2000, adotando-se a mais indicada, e 2 (duas) vias do memorial descritivo, contendo:

a) as divisas e confrontantes da propriedade;

b) levantamento planialtimétrico com as curvas de nível de metro em metro;

c) a localização dos cursos d´água, da arborização, bosques, monumentos naturais ou artificiais e construções existentes;

d) os arruamentos vizinhos em todo o perímetro com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional existentes;

e) os serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

f) outras informações que possam interessar à orientação geral do parcelamento;

§ 1º A planta do imóvel e o memorial descritivo, conforme previsto no inciso IV deste artigo, deverão ser assinados pelo proprietário ou pelo representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º Para eventual conferência, deverá acompanhar um dispositivo com arquivo digital no formato dwg, contendo todos os dados do projeto urbanístico apresentado.

§ 3º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso II da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 4º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

Art. 7º O Poder Executivo, através do(s) órgão(s) municipal(is) competente(s), procederá a fixação de diretrizes no que concerne a:

I - características, dimensionamento e localização de zona de uso;

II - características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequados aos planos e dos projetos viários do município e as condições locais;

III - características, dimensionamento e localização das áreas verdes e áreas institucionais, até o máximo de 2/3 (dois terços) do total exigido;

IV - áreas de localização e características das não edificantes;

V - denominação dos logradouros, numeração das quadras e lotes;

VI - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser executados pelo parcelador;

VII - as espécimes adequadas a serem plantadas e os procedimentos necessários à elaboração do projeto de arborização urbana;

VIII – os procedimentos necessários à obtenção do licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente.

§ 1º A Administração Municipal, por intermédio do órgão municipal competente, apresentará a concessão de diretrizes ou a rejeição da proposta de parcelamento no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal.

§ 2º A concessão de diretrizes terá validade pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde que o imóvel permaneça com as mesmas características e não haja alterações das disposições legais cabíveis.

§ 3º Após a concessão de diretrizes pela Administração Municipal, o parcelador deverá providenciar os pareceres dos órgãos estaduais e federais competentes.

CAPÍTULO V – DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO

Art. 8º De posse de toda a documentação necessária, o loteador deverá apresentar Projeto de Implantação do Loteamento (PIL), acompanhado, quando couber, da seguinte documentação:

I – requerimento;

II - apresentação e aplicação das diretrizes básicas referidas no art. 7º desta Lei Complementar;

III – certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 dias, ou o disposto nos §§ 8º e 9º deste artigo;

IV - projeto geral do parcelamento, na escala de 1:500; 1:1000, ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:

a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;

b) o sistema de vias públicas com a respectiva hierarquia;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto;

d) curvas de nível de metro em metro;

e) a localização e configuração das áreas verdes e áreas institucionais;

f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

g) a indicação em planta de perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

V - projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VI - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VII - projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

VIII – projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica;

IX - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravam os lotes ou edificações;

X - memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

a) a descrição sucinta do parcelamento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento.

XI - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

XII - orçamento e cronograma físico-financeiro com prazo máximo de 3 (três) anos de execução das obras e serviços de infraestrutura (equipamentos urbanos e obras complementares), definidos e previstos nos artigos 5º-K e 5º-L desta Lei Complementar;

XIII – projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal competente;

XIV – licença ambiental expedida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º O Projeto de Implantação do Loteamento, conforme consta da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado devidamente assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º Nos termos do inciso V deste artigo, quando se tratar de loteamentos situados na zona de urbanização especifica, a critério do órgão municipal competente, poderão ser apresentados projetos com outras soluções para a execução de guias, sarjetas e pavimentação das vias.

§ 3º O projeto geral do parcelamento, a que se refere o inciso IV da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, sendo:

I – 3 (três) vias em papel; e

II – 1(uma) via em arquivo digital no formato dwg.

§ 4º O memorial descritivo e justificativo, a que se refere o inciso X da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 3 (três) vias.

§ 5º Deverão ser apresentados em 2 (duas) vias:

I - o projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, a que se refere o inciso V da cabeça deste artigo;

II – o projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, a que se refere o inciso VI da cabeça deste artigo;

III - o projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto, a que se refere o inciso VII da cabeça deste artigo;

IV – o projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica, a que se refere o inciso VIII da cabeça deste artigo;

V – o projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal, a que se refere o inciso XIII da cabeça deste artigo.

§ 6º O Poder Executivo, através do órgão municipal competente, terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal, para aprovação ou a rejeição da solicitação do parcelador.

§ 7º O Projeto de Implantação do Loteamento deverá estar em conformidade com as Diretrizes Básicas expedidas e com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 8º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso III da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 9º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

CAPÍTULO VI - DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 9º De posse de toda a documentação necessária, o desmembrador deverá apresentar Projeto para Implantação de Desmembramento (PID), acompanhado, quando couber, da seguinte documentação:

I – requerimento;

II – apresentação e aplicação das diretrizes básicas referidas no art. 7º desta Lei Complementar;

III – certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 dias, ou o disposto nos §§ 8º e 9º deste artigo;

IV - projeto geral do desmembramento, na escala de 1:500; 1:1000,ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:

a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;

b) o sistema de vias existentes;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos;

d) curvas de nível de metro em metro;

e) a localização e configuração das áreas verdes e áreas institucionais, quando for o caso.

V – projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VI - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VII - projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, quando for o caso, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

VIII – projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, quando for o caso, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica;

IX - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravam os lotes ou edificações;

X - memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

a) a descrição sucinta do desmembramento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do desmembramento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do desmembramento, quando for o caso;

XI – certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

XII - orçamento e cronograma físico-financeiro com prazo máximo de 3 (três) anos de execução das obras e serviços de infraestrutura (equipamentos urbanos e obras complementares), definidos e previstos nos artigos 5º-K e 5º-L desta Lei Complementar;

XIII – projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal;

XIV – licença ambiental expedida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º O Projeto para Implantação do Desmembramento, conforme consta da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado devidamente assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º Nos termos dos incisos V e VI deste artigo, quando se tratar de loteamentos situados na zona de urbanização especifica, a critério do órgão municipal competente, poderão ser apresentados projetos com outras soluções para a execução de guias, sarjetas e pavimentação das vias ou projetos para o escoamento de águas pluviais.

§ 3º O projeto geral do desmembramento, a que se refere o inciso IV da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, sendo:

I – 3 (três) vias em papel; e

II – 1(uma) via em arquivo digital no formato dwg.

§ 4º O memorial descritivo e justificativo, a que se refere o inciso X da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 3 (três) vias.

§ 5º Deverão ser apresentados em 2 (duas) vias:

I - o projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, a que se refere o inciso V da cabeça deste artigo;

II – o projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, a que se refere o inciso VI da cabeça deste artigo;

III - o projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto, a que se refere o inciso VII da cabeça deste artigo;

IV – o projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica, a que se refere o inciso VIII da cabeça deste artigo;

V – o projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal, a que se refere o inciso XIII da cabeça deste artigo.

§ 6º O Poder Executivo, através do órgão municipal competente, terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal, para aprovação ou a rejeição da solicitação do parcelador.

§ 7º O Projeto para Implantação do Desmembramento deverá estar em conformidade com as Diretrizes Básicas expedidas e com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 8º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso III da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 9º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

CAPÍTULO VII - DA UNIFICAÇÃO, DESDOBRAMENTO E FRACIONAMENTO

Art. 10. O pedido de aprovação de unificação, desdobro e fracionamento deverão ser acompanhados dos seguintes documentos:

I - requerimento;

II - certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais, com prazo máximo de expedição de 30 (trinta) dias, ou o disposto nos §§ 6º e 7º deste artigo;

III - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

IV – 3 (três) vias da planta constando as metragens, localização, confrontações e áreas dos lotes envolvidos, identificando a situação atual e a pretendida;

V - 3 (três) vias do memorial descritivo;

VI – 2 (duas) vias da planta com as metragens, locação e área das construções existentes de acordo com a situação local pretendida, para atualização do cadastro imobiliário;

VII – endereço dos proprietários para atualização cadastral.

§ 1º As plantas, a que se refere o inciso IV da cabeça deste artigo, deverão ser apresentadas devidamente assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhadas da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º As plantas e memoriais descritivos, a que se referem os incisos V e VI da cabeça deste artigo, deverão ser apresentados devidamente assinados pelo proprietário e por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

§ 3º O órgão municipal competente poderá exigir atestado de viabilidade técnica expedido pela concessionária de água e esgoto local, para a implantação do projeto de desmembramento.

§ 4º Os projetos deverão embasar-se nas metragens perimétricas e áreas constantes nos títulos de propriedade do imóvel.

§ 5º Os projetos deverão estar em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 6º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso II da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 7º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

Art. 11. No desdobro e fracionamento de lotes onde existam construções, deverá ser observado, no que couber, as disposições para a aprovação de projetos para construção, constantes da Lei Complementar Municipal nº 16, de 8 de dezembro de 1998, Código de Obras do Município.

Art. 12. No desdobro e fracionamento de lotes onde existam construções, deverá ser observado também, no que couber, os recuos mínimos frontais, laterais e fundos definidos pela Lei Complementar Municipal nº 11, de 8 de dezembro de 1998, Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

Art. 13. Aplicam-se às Unificações, Desdobramentos e Fracionamentos, no que couber, as mesmas disposições urbanísticas previstas para os Loteamentos e Desmembramentos.

CAPÍTULO VII-A. - DOS PROJETOS DE PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 13-A. São de interesse social os projetos de parcelamento vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da administração pública e ou de entidades autorizadas por lei.

Art. 13-B. Os parcelamentos de interesse social somente poderão ocorrer:

I – no Distrito Sede do Município: nas zonas especiais de interesse social, assim definidas pelo Plano Diretor ou por outro instrumento legal que garanta a função social da área;

II - nas Sedes dos Distritos Administrativos: nas zonas especiais de interesse social, assim definidas pelo Plano Diretor ou por outro instrumento legal que garanta a função social da área.

§ 1°. Os parcelamentos de interesse social deverão atender os seguintes critérios, além das demais disposições cabíveis:

I - deverão ser atendidos pela mesma infraestrutura básica exigida para os demais parcelamentos;

II - o dimensionamento dos lotes deverá obedecer às disposições do Código de Zoneamento do Uso do Solo Urbano do Município ou de legislação municipal específica.

§ 2°. Enquanto não definidas as zonas especiais de interesse social, os parcelamentos de interesse social poderão ocorrer em outras zonas que não aquelas estabelecidas nos incisos I e II da cabeça deste artigo, a critério da Administração Municipal.

Art. 13-C. A Administração Municipal se cercará das garantias necessárias para que a infraestrutura básica exigida nos arts. 5º-K e 5º-L desta Lei Complementar, seja concluída no prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar do licenciamento do empreendimento.

CAPÍTULO VIII – DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Art. 14. A Administração Municipal somente aprovará os projetos de parcelamento depois de cumpridas pelos parceladores todas as etapas e procedimentos previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º Por ocasião da aprovação do projeto de parcelamento todas as certidões e documentos anexados ao processo deverão estar dentro do prazo de validade.

§ 2º A constatação de inviabilidade técnica ou financeira da concessionária ou do parcelador para execução de quaisquer das infra-estruturas exigidas, implicará no indeferimento da solicitação de aprovação do parcelamento.

Seção I – Da Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 14-A. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento;

II - e expedirá o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura (AEO).

§ 1º. No Decreto de Aprovação constarão às condições em que o loteamento foi aprovado, entre elas:

I - as obras de infraestrutura a serem executadas e o prazo de execução;

II - as áreas a serem caucionadas como garantia para execução da infraestrutura e obras complementares;

III - as áreas que deverão ser integradas ao Patrimônio Público Municipal por ocasião do registro do loteamento;

IV - áreas de servidão, áreas de preservação permanente, entre outras.

§ 2º O Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura será fornecido com base nas Diretrizes Básicas fixadas para o loteamento.

§ 3º Por solicitação do parcelador, a Administração Municipal poderá emitir Termos de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P).

§ 4º O Termo de Verificação de Obras – Parcial será emitido durante a execução das obras de infraestrutura do loteamento:

I - conforme o cronograma físico-financeiro aprovado;

II - e com base nas certidões emitidas pelo órgão municipal de engenharia e pelas concessionária de água e esgoto e de energia elétrica, conforme o caso.

Art. 14-B. O registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente se dará de acordo com as normas e leis federais e estaduais pertinentes, somente após a publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento.

§ 1° Qualquer que seja a forma de caução registrada no Cartório de Registro de Imóveis pelo loteador, conforme previsto no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar, somente será expedido o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura após a apresentação do documento de caução ao órgão municipal competente.

§ 2° Na matrícula de registro do loteamento, deverá constar relação de todos os imóveis que permanecerão caucionados como garantia para execução da infraestrutura e esta restrição deverá ser registrada na matrícula individual de cada lote quando esta for aberta, para tanto:

I - o parcelador deverá providenciar, às suas expensas, o termo de caução, conforme as formas citadas no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar e registrar a caução à margem da matrícula;

II - após o registro do loteamento, o mesmo terá o prazo de 30 (trinta) dias para providenciar o registro da caução junto ao Cartório de Registro de Imóveis, devendo dentro deste mesmo prazo, apresentar cópia do termo de caução ao órgão municipal competente.

§ 3° O parcelador deverá providenciar às suas expensas a abertura de matrícula em nome do Município, das áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, por ocasião do registro do loteamento.

§ 4º As áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, conforme o disposto no § 3º deste artigo, são as áreas destinadas às vias públicas, áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas, constantes no projeto e memorial descritivo aprovados.

§ 5º O parcelador terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar cópia do documento de transferência das áreas mencionadas no § 4º deste artigo, ao órgão municipal competente.

Art. 14-C. Depois de aprovado o projeto de loteamento e durante o prazo de vigência desse ato, o loteador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de loteamento.

§ 1°. Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva, e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o loteador apresentará as novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei Complementar, para que lhe seja fornecido pelo órgão municipal competente o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

§ 2°. Quando houver modificação substancial o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta Lei Complementar:

I - baixando-se novo Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento;

II - e expedindo-se então o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

Art. 14-D. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do loteamento, durante a vigência do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Seção II – Da Aprovação do Projeto de Desmembramento

Art. 15. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação do Projeto de Desmembramento;

II - e expedirá o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura (AEO).

§ 1º. No Decreto de Aprovação constarão às condições em que o desmembramento foi aprovado, entre elas:

I - as obras de infraestrutura a serem executadas e o prazo de execução;

II - as áreas a serem caucionadas como garantia para execução da infraestrutura e obras complementares;

III - as áreas que deverão ser integradas ao Patrimônio Público Municipal por ocasião do registro do loteamento;

IV - áreas de servidão, áreas de preservação permanente, entre outras.

§ 2º O Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura será fornecido com base nas Diretrizes Básicas fixadas para o desmembramento.

§ 3º Por solicitação do parcelador, a Administração Municipal poderá emitir Termos de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P).

§ 4º O Termo de Verificação de Obras – Parcial será emitido durante a execução das obras de infraestrutura do loteamento:

I - conforme o cronograma físico-financeiro aprovado;

II - e com base nas certidões emitidas pelo órgão municipal de engenharia e pelas concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica, conforme o caso.

Art. 15-B. O registro do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis competente se dará de acordo com as normas e leis federais e estaduais pertinentes, somente após a publicação do Decreto de Aprovação do Desmembramento.

§ 1° Qualquer que seja a forma de caução registrada no Cartório de Registro de Imóveis pelo parcelador, conforme previsto no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar, somente será expedido o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura após a apresentação do documento de caução ao órgão municipal competente.

§ 2° Na matrícula de registro do loteamento, deverá constar relação de todos os imóveis que permanecerão caucionados como garantia para execução da infraestrutura e esta restrição deverá ser registrada na matrícula individual de cada lote quando esta for aberta, para tanto:

I - o parcelador deverá providenciar, às suas expensas, o termo de caução, conforme as formas citadas no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar e registrar a caução à margem da matrícula;

II - após o registro do desmembramento, o mesmo terá o prazo de 30 (trinta) dias para providenciar o registro da caução junto ao Cartório de Registro de Imóveis, devendo dentro deste mesmo prazo, apresentar cópia do termo de caução ao órgão municipal competente.

§ 3° O parcelador deverá providenciar às suas expensas a abertura de matrícula em nome do Município, das áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, por ocasião do registro do desmembramento.

§ 4º As áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, conforme o disposto no § 3º deste artigo, são as áreas destinadas às vias públicas, áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas, constantes no projeto e memorial descritivo aprovados.

§ 5º O parcelador terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar cópia do documento de transferência das áreas mencionadas no § 4º deste artigo, ao órgão municipal competente.

Art. 15-C. Depois de aprovado o projeto de desmembramento e durante o prazo de vigência desse ato, o parcelador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de desmembramento.

§ 1°. Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva, o parcelador apresentará as novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei Complementar, para que lhe seja fornecido pelo órgão municipal competente o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

§ 2°. Quando houver modificação substancial o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta Lei Complementar:

I - baixando-se novo Decreto de Aprovação do Projeto de Desmembramento;

II - e expedindo-se então o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

Art. 15-D. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do desmembramento, durante a vigência do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Seção III – Da Aprovação dos Projetos de Unificação, Desdobramento e Fracionamento

Art. 15-E. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá, conforme o caso:

I – o Alvará de Aprovação dos Projetos de Unificação (AA-U),

II – o Alvará de Aprovação do Desdobramento (AA-D);

III - ou o Alvará de Aprovação do Fracionamento (AA-F).

Seção IV – Da Aprovação Final dos Loteamentos e Desmembramentos

Art. 16. Após a conclusão das obras de infraestrutura nos loteamentos ou desmembramentos, o parcelador poderá solicitar a emissão do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F).

Parágrafo único. O Termo de Verificação de Obras – Final será emitido com base nas certidões emitidas pelo órgão municipal de engenharia, pelas concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica.

Art. 17. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação Final do Loteamento ou Desmembramento;

II - e expedirá, conforme o caso:

a) o Alvará de Aprovação Final do Loteamento (AFL);

b) ou o Alvará de Aprovação Final do Desmembramento (AFD).

Seção V – Do Registro Imobiliário

Art. 18. Aprovado o Projeto de Loteamento, Desmembramento, Unificação, Desdobramento ou Fracionamento, o parcelador deverá submetê-lo ao Cartório de Registro Imóveis no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E EMBARGOS

Seção I – Da Fiscalização

Art. 19. A fiscalização dos parcelamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infra-estrutura.

Art. 20. O parcelador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados, do Decreto de Aprovação e do Alvará respectivo, conforme o caso, no local do parcelamento em obras, para efeito de fiscalização.

Seção II – Das Infrações e Embargos

Art. 21. Constatada infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar, a Administração Municipal expedirá uma notificação ao proprietário e/ ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada.

§ 1º Poderá ser concedido o prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação, para regularização e/ou correção da falha verificada.

§ 2º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 3º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido:

I - será lavrado o competente auto de embargo das obras, se estiverem em andamento;

II - e, aplicação de multa, para obras concluídas ou em andamento.

§ 4º. Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 5º. Da penalidade do embargo ou multa, poderá o loteador recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que comprove haver depositado o valor da multa.

§ 6º A aplicação da multa não desobriga o loteador de corrigir o ato que deu origem à infração.

Art. 22. A Administração Municipal, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 23. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarreta ao parcelador a aplicação de multas e embargo da execução do parcelamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em lei.

Art. 24. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei Complementar, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - Embargo das obras e multa de R$ 15.000,00 (quinze mil reais):

a) por aterrar;

b) estreitar;

c) obstruir;

d) ou desviar curso d'água sem autorização da Administração Municipal;

e) bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado;

II - Notificação e multa de R$ 15.000,00 (quinze mil reais): por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Decreto de Aprovação do parcelamento do solo;

III - Embargo e multa de R$ 10.000,00 (dez mil reais):

a) iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado;

b) executar parcelamento em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais;

c) prosseguir com as obras, mesmo depois do embargo.

IV - Apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de R$ 10.000,00 (dez mil reais) por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

a) sem que haja projeto aprovado;

b) que não tenham sido atendidos os prazos concedidos nesta Lei Complementar;

c) ou em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do parcelador contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.

V - Multa de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por:

a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;

b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O não atendimento das obrigações impostas em razão das infrações contidas nos incisos I a V, acarretará em multa de R$ 500,00 (quinhentos reais) por dia, a partir da aplicação da primeira.

Art. 24-A. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar não discriminado no art. 24 desta Lei Complementar, será aplicada multa de R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Art. 24-B. Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

Art. 24-C. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei Complementar, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Art. 24-D. Serão punidos, conforme legislação vigente, os servidores municipais que, direta ou indiretamente, fraudando a legislação municipal, concedam ou contribuam para que sejam concedidas:

I – licenças;

II – alvarás;

III – certidões;

IV - ou declarações irregulares ou falsas.

CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. O Poder Executivo poderá regularizar loteamentos, desmembramentos, unificações, desdobramentos e fracionamentos, executados sem observância das determinações desta Lei Complementar, nos termos da legislação vigente e aplicável à matéria.

§ 1º Nos casos de assentamentos e loteamentos irregulares consolidados em núcleos habitacionais de baixa renda localizados no perímetro urbano do Município, deverão ser observados os requisitos da legislação municipal que trata do programa municipal de regularização fundiária e urbanística.

§ 2º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações.

Art. 26. Fica o Poder Executivo, através do órgão municipal competente, autorizado a regulamentar a presente Lei Complementar:

I - determinando normas para apresentação de desenhos;

II – fixando:

a) padrões;

b) escalas;

c) detalhes para facilitar o exame do projeto;

d) e outras exigências julgadas necessárias.

Art. 27. Os casos omissos a esta Lei Complementar poderão ser regulamentados através de Decreto Municipal:

I – após exame do órgão municipal de planejamento;

II – consulta aos demais órgãos competentes da Administração Municipal;

III – e verificada a conformidade com o Plano Diretor do Município.

Art. 28. - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação .

Art. 29. - Revogam-se as disposições em contrário .

Paraguaçu Paulista, 08 de Dezembro de 1998.

CARLOS ARRUDA GARMS
Prefeito Municipal

REGISTRADA, nesta Secretaria em livro próprio na data supra e PUBLICADA por Edital e afixada em lugar público de costume.

ONÓRIO FRANCISCO ANHESIM
Chefe de Gabinete