



PROJETO DE LEI PL./0242.6/2019

Lido no expediente	066°	Sessão de	17/07/19
Às Comissões de:			
(5)	Jur. e Legis.		
(14)	Admin. e Fin.		
(16)	Trabalho e Emp.		
()	Urbanismo		
()	Defesa e Justiça		
Secretário			

Acrescenta o art. 19-A à Lei nº 17.492, de 2018, que "Dispõe sobre a responsabilidade territorial urbana, o parcelamento do solo, e as novas modalidades urbanísticas, para fins urbanos e rurais, no Estado de Santa Catarina e adota outras providências".

Art. 1º A Lei nº 17.492, de 22 de janeiro de 2018, passa a vigorar acrescida do art. 19-A, com a seguinte redação:

"Art. 19-A. O oficial de Registro de Imóveis, observados os requisitos legais para o registro imobiliário, fará a publicação dos editais do pedido de registro, nos termos do art. 19 da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e, não havendo impugnação, procederá imediatamente ao registro, sendo dispensado o envio dos autos ao Ministério Público para apreciação.

§1º Ocorrendo impugnação de terceiros, o oficial de Registro de Imóveis intimará o requerente e o Município para que sobre ela se manifestem no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo.

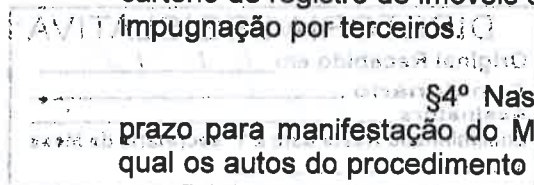
§ 2º No caso do § 1º, havendo manifestação de uma das partes, encaminha-se o processo ao Juiz competente para decisão ou instrução.

§3º A intervenção do Ministério Público com relação aos autos do procedimento de registro imobiliário de loteamento ou desmembramento ocorrerá nas seguintes hipóteses:

I – a pedido do juiz quando o projeto de loteamento ou desmembramento for impugnado por terceiros, nos termos do art.19, §2º, da Lei federal nº 6.766/79;

II – quando houver pedido de cancelamento do registro de loteamento ou desmembramento, realizado com a anuência do órgão municipal competente, enquanto nenhum lote tiver sido objeto de contrato, ou quando houver pedido conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com a anuência do órgão municipal competente e do Estado, devendo o Ministério Público, neste caso, manifestar-se antes que o juiz homologue o pedido de cancelamento; e

III – quando houver pedido de vista pelo Ministério Público ao cartório de registro de imóveis competente, desde que na forma e no prazo legais para



§4º Nas hipóteses dos incisos II e III do §3º deste artigo, o prazo para manifestação do Ministério Público será de 05 (cinco) dias úteis, findo o qual os autos do procedimento de parcelamento deverão ser remetidos imediatamente ao oficial de Registro de Imóveis. Decorrido o prazo sem manifestação do Ministério Público, seu silêncio importará em aprovação tácita.

§5º Tratando-se de impugnação que afete parcialmente o pedido de parcelamento ou desmembramento, o loteador poderá solicitar ao juiz



competente a liberação da área não impugnada, ouvido o Ministério Público e o Município.”

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

Sala das Sessões,
Deputado Volnei Weber



JUSTIFICAÇÃO

A presente proposta legislativa visa, única e exclusivamente, aprimorar o ordenamento estadual de parcelamento do solo urbano, e, como marco regulatório, contribuir para dar garantia aos investidores de boa-fé.

É, portanto, uma proposta que visa nortear a intervenção do Estado no momento do registro de processos de loteamento ou desmembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Isso porque, depois de seguidos todos os procedimentos exigidos pela Lei n. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo) e verificada a observância dos requisitos legais – apresentação de documentos (art. 18) e publicação do edital sem qualquer manifestação em sentido contrário (art. 19, *caput*, e §1º) –, o correto seria o oficial registrar o loteamento. Entretanto, em Santa Catarina, atualmente não é assim que acontece, ao menos enquanto não houver manifestação do Ministério Público estadual.

Com efeito, a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado catarinense criou uma exigência não prevista nas legislações federal e estadual que regem os procedimentos de loteamento e desmembramento, no sentido de que, antes do registro o processo deve ser remetido ao Ministério Público para que se manifeste a respeito. Referida exigência, inclusive, foi incorporada ao Novo Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina, em seu art. 734: “Art. 734. Presentes os requisitos legais, o oficial, antes das publicações do edital, remeterá os autos do procedimento à apreciação do Ministério Público”.

Cabe ressaltar que o excesso de regulamentação ou a falta dela são nocivos aos esforços desenvolvimentistas e à expansão e exploração sustentável urbana. Nesse caso, observa-se que, apesar de a Lei nº 6.766/79 ter estabelecido os ritos necessários para a aprovação e o registro dos loteamentos e desmembramentos de áreas de terra, em Santa Catarina existe uma inversão nos procedimentos que prejudica, sobremaneira, sua tramitação em tempo razoável, inclusive atribuindo função deliberativa que não é de competência do Ministério Público, pois seu campo de atuação é na área da fiscalização.

Ademais, constata-se pelo “Guia do Parcelamento do Solo Urbano: Perguntas e Respostas, Consultas e Modelos”, elaborado pelo Ministério Público do Estado de Santa Catarina, que sua intervenção, nos termos da Lei nº 6.766/79, dar-se-á quando houver: a) impugnação de terceiros (art. 19); b) pedido de cancelamento (art. 23); e c) notificação do loteador (art. 38).

Portanto, feita, nos termos da legislação federal vigente, tem-se que a intervenção do Ministério Público apenas ocorrerá nas hipóteses supracitadas. Todavia, atualmente, em Santa Catarina, os autos do procedimento de registro são encaminhados pelo oficial de Registro de Imóveis para manifestação prévia do Ministério Público, antes da publicação do edital de registro imobiliário.

O que se pretende permitir, a partir da presente proposta de alteração da Lei estadual nº 17.492/2018, é que o oficial de Registro de Imóveis apenas encaminhe os autos do procedimento de registro ao Ministério Público quando houver impugnação por terceiros ou requisição de vistas pelo próprio Ministério Público no prazo para impugnação, nos termos já estabelecidos pela Lei federal de



Parcelamento do Solo Urbano.

Outrossim, a proposta visa estabelecer prazo determinado para fins de manifestação, com o objetivo de evitar que um processo de registro de loteamento ou desmembramento fique sob análise por prazo demasiado, o que é corriqueiro nos dias de hoje ante a evidente falta de estrutura de pessoal.

Não se está defendendo aqui o registro dos loteamentos irregulares, mas, sim, daqueles que, após terem obedecido a todos os ditames legais, deveriam ser imediatamente aprovados, independentemente de qualquer manifestação do Ministério Público. Até porque, caso o agente ministerial verifique a existência de alguma irregularidade no loteamento, é ele detentor de um excepcional instrumento que pode ser utilizado a qualquer momento: a ação civil pública, que leva ao Poder Judiciário a atribuição de decidir sobre a legalidade ou não de registro do loteamento.

Ao fixar, na Lei nº 17.492/2018, o rito do registro imobiliário em consonância com a Lei federal de Parcelamento do Solo Urbano, pretende-se estabelecer um procedimento uniforme, assegurando ao Ministério Público sua função fiscalizatória e seu papel de guardião do meio ambiente.

Cabe ressaltar, ainda, que, uma vez aprovado o presente Projeto de Lei, deverá a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina proceder à atualização do seu Código de Normas, em observância a Lei estadual nº 17.492/2018.

Dessa forma, tendo em vista as razões expostas, apresento este Projeto de Lei, contando, desde já, com o apoio dos meus Pares para a sua aprovação.

Deputado Volnei Weber