



Ofício nº 544/2019-GP

Florianópolis, 17 de outubro de 2019.

Ref.: Parecer Comissão Direito Urbanístico

Senhor Presidente,

Encaminhamos, em anexo, parecer da Comissão de Direito Urbanístico desta instituição referente ao procedimento a ser adotado para a aprovação de loteamentos em Santa Catarina – Projeto de Lei estadual 242.6/2019 que altera a Lei estadual 17.492/2018, solicitando o encaminhamento ao relator da matéria no âmbito da ALESC.

Atenciosamente,


RAFAEL DE ASSIS HORN
 Presidente

Excelentíssimo Senhor

JÚLIO GARCIA

Presidente da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina

ALESC – Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina

Palácio Barriga Verde

Rua Doutor Jorge Luz Fontes, 310 Centro - Florianópolis – SC

CEP: 88.020-900

Ordem dos Advogados do Brasil – Seção de Santa Catarina

Gabinete da Presidência

Rua Paschoal Apóstolo Pítsica, 4860 – Agrônômica – 88025-255 – Florianópolis – SC

Telefones: (48) 3239-3580 – (48) 3239-3559

ALESC 17/10/2019 14:44 PROTOCOLO GERAL 003379



Florianópolis/SC, 16 de outubro de 2019.

AO PRESIDENTE DA OAB/SC
DR. RAFAEL DE ASSIS HORN

Referência: Protocolo 43628/2019/CDU

Senhor Presidente,

Ao tempo em que lhe cumprimento, apresento o parecer referente ao protocolo em epígrafe, atinente a requerimento proveniente da Subseção de Orleans/SC, no qual se requereu manifestação da OAB em relação ao projeto de lei estadual 242.6/2019, em trâmite da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina, para as providências cabíveis.

Esclareço que referido parecer foi aprovado por unanimidade na reunião extraordinária convocada para a data de hoje.

Cordialmente,


Alessandro Balbi Abreu
Presidente da Comissão de Direito Urbanístico

Protocolo 43628/2019/CDU

Requerente: Subseção de Orleans/SC, por intermédio do Dr. Emerson Baggio

Comissão: Direito Urbanístico

Assunto: Procedimento a ser adotado para aprovação de loteamentos – Projeto de Lei Estadual 242.6/2019 (altera a Lei Estadual 17.492/2018)

Relator: Vinícius Loss

Ato: Parecer da Comissão

1 – RELATÓRIO

O caso em análise diz respeito ao projeto de lei estadual 242.6/2019, que pretende incluir o art. 19-A na Lei Estadual 17.492/2018, com o seguinte teor:

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 impugnação por terceiros;

§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.



SANTA CATARINA

Em linhas gerais, o que se pretende com o projeto de lei é contornar exigência criada pela Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça, em seu respectivo Código de Normas¹, no capítulo X (Parcelamento do Solo), Seção I (Procedimento), art. 734, cujo teor é:

Art. 734. Presentes os requisitos legais, o oficial, **antes das publicações** do edital, remeterá os autos do procedimento à apreciação do Ministério Público.

Sustenta o requerente que o referido dispositivo determina a remessa do procedimento do parcelamento em momento anterior à publicação do edital, o que é diferente do que consta na legislação vigente.

O requerente, dessa maneira, requer o apoio da OAB/SC em favor do projeto de lei, sob o argumento de que a exigência de se enviar o procedimento, previamente, ao Ministério Público, antes de haver impugnação, acarretaria demora excessiva, em virtude de exigências subjetivas, e em nada contribuiria para o desenvolvimento da cidade.

O projeto de lei tem previsão de tramitar por 3 comissões da ALESC (Comissão de Constituição e Justiça – CCJ; Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público; Comissão de Transportes e Desenvolvimento Urbano) e, desde 6 de agosto de 2019, está em fase de “diligência” na CCJ, para ouvir o Tribunal de Justiça, o Ministério Público, a OAB/SC, a Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina – ANOREG/SC, o Sindicato das Habitações – SECOVI e o Sindicato das Construções – SINDUSCON/SC. Não há notícia no processo legislativo de que qualquer das entidades já tenha se manifestado.

Passo a opinar.

2 – FUNDAMENTAÇÃO

Tem razão o requerente. E, embora o projeto de lei possa, de fato, obrigar a Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça a alterar o seu Código de Normas, a normatização que se pretende “contornar” com uma nova lei é infralegal e, atualmente, está em descompasso com a legislação vigente, o que, em tese, dentro do sistema jurídico brasileiro, já seria o suficiente para justificar a atuação da OAB/SC no sentido de buscar a supressão do art. 734 antes referido.

Explico.

¹ <https://www.tjsc.jus.br/documents/728949/1312406/C%C3%B3digo+de+Normas+CGJ/9fd74fde-d228-4b19-9608-5655126ef4fa>. Acesso em 16 out. 2019.



SANTA CATARINA

2.1 – FUNDAMENTO DE VALIDADE DAS NORMAS

O sistema jurídico adotado no país busca a sua validade na norma fundamental, ou seja, na Constituição Federal, sendo que todas as demais normas (Emendas, Leis Complementares, Ordinárias, Delegadas, Medidas Provisórias, Decretos Legislativos, Resoluções, Códigos de Normas, Portarias, Atos e Instruções Normativas) devem respeitar aquelas que lhe antecedem hierarquicamente, isto é, devem respeitar as normas anteriores que lhe dão o seu próprio fundamento de validade.

Naturalmente que se a lei não estabeleceu uma restrição, ou, em outro sentido, estabeleceu um procedimento específico, não pode o Administrador, ao regulamentar esta mesma lei, estabelecer tal restrição ou mudar o procedimento, sobretudo porque a norma hierarquicamente inferior não pode suplantar aquela chamada de “norma superior”, consoante ensina o eminente doutrinador KELSEN, *in verbis*:

O fundamento de validade de uma norma apenas pode ser a validade de uma outra norma. Uma norma que representa o fundamento de validade de **uma outra norma é figurativamente designada como norma superior, por confronto com uma norma que é, em relação a ela, a norma inferior.**

(KELSEN, Hans. Teoria Pura do Direito. São Paulo: 1999, Martins Fontes. p. 135)

Mais adiante, aquele doutrinador ainda esclarece que:

Entre uma norma de escalão superior e uma norma de escalão inferior, quer dizer, entre uma norma que determina a criação de uma outra e essa outra, **não pode existir qualquer conflito, pois a norma do escalão inferior tem o seu fundamento de validade na norma do escalão superior.** Se uma norma do escalão inferior é considerada como válida, tem de se considerar como estando em harmonia com uma norma do escalão superior. Na exposição da construção escalonada da ordem jurídica se mostrará como isto sucede.

Em outras palavras, o Código de Normas editado pela Corregedoria do Tribunal de Justiça, que nem lei, no sentido próprio, é, não pode estabelecer um procedimento diferente do que o procedimento previsto em lei propriamente dita.

Esse também é o entendimento do próprio Tribunal de Justiça, ou seja, de que um ato administrativo não pode restringir o que concedido por lei, *mutatis mutandis*:

**SANTA CATARINA**

APELAÇÃO CÍVEL. ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO. SUPRESSÃO DO AUXÍLIO-ALIMENTAÇÃO DURANTE A LICENÇA PARA TRATAMENTO DE SAÚDE. IMPOSSIBILIDADE. CONFLITO ENTRE O DISPOSTO PELO DECRETO N. 1.989/00 E A LEI N. 11.647/00. ANTINOMIA CARACTERIZADA. UTILIZAÇÃO DO CRITÉRIO HIERÁRQUICO. APLICAÇÃO DA LEI COM BASE NA HIERARQUIA DAS NORMAS E NO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. O decreto regulamentador não pode restringir aquilo que a lei não restringe. [...] (TJSC, Apelação Cível n. 2013.051300-2, de Palmitos, rel. Des. Jaime Ramos, j. 24-04-2014). (TJSC, Apelação Cível n. 2012.058190-9, da Capital, rel. Des. Júlio César Knoll, j. 30-10-2014).

[...] **NORMAS DA CNSP E DA SUSEP. INAPLICABILIDADE. VIGÊNCIA DO ART. 3.º DA LEI N.º 6.194/74. NÃO-REVOGAÇÃO PELAS LEIS N. 6.205/75 E 6.423/77 OU PELO ART. 7.º, IV, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. [...]** 1. **No Estado Democrático de Direito não há permissão para que os órgãos como a SUSEP, editem resoluções que criem ou restrinjam direitos e obrigações, mesmo porque, estar-se-ia colocando aquela norma infralegal na mesma hierarquia de uma lei emanada do Poder Legislativo, decorrentemente do princípio da reserva legal. Em suma, os princípios da reserva legal e da hierarquia das leis não se coadunam com qualquer iniciativa legislativa que inove (modifique ou suprima), sem observância do devido processo legislativo, núcleo da democracia representativa. [...]** (TJSC, Apelação Cível n. 2012.062303-2, de Forquilha, rel. Des. Marcus Tulio Sartorato, j. 18-09-2012).

Portanto, estabelecida essa premissa, de que a norma “inferior” não pode criar regramento diferente do que previsto na norma “superior”, passa-se a análise da legislação que rege a matéria.

2.2 - LEGISLAÇÃO VIGENTE

A Constituição Federal, em seu art. 24, I, traz que a competência para legislar sobre Direito Urbanístico é concorrente entre a União e os Estados, e o Supremo Tribunal Federal, na ADI 478, de 1997, já definiu que tais normas devem ser apenas aquelas “gerais”, pois, do contrário, seria invadida a competência dos municípios, nos termos do art. 30, VIII, da Constituição, confira-se:

A criação, a organização e a supressão de distritos, da competência dos Municípios, faz-se com observância da legislação estadual (CF, art. 30, IV). Também a competência municipal, para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano CF, art. 30, VIII por relacionar-se com o direito urbanístico, está sujeita a normas federais e estaduais (CF,



SANTA CATARINA

art. 24, I). As normas das entidades políticas diversas União e Estado-Membro deverão, entretanto, ser gerais, em forma de diretrizes, sob pena de tornarem inócua a competência municipal, que constitui exercício de sua autonomia constitucional. (ADI 478, Rel. Min. Carlos Velloso, julgamento em 9-12-06, Plenário, DJ de 28-2-97)

Dentro desse cenário, existe tanto legislação federal quanto estadual tratando de “parcelamento do solo urbano”, sendo que o procedimento de aprovação é tido como uma “norma geral”.

Em âmbito federal, a matéria está contemplada na Lei 6.766/79 (a Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e mais especificamente em relação à problemática analisada neste parecer, encontra-se o seguinte:

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.

A legislação federal não deixa margem para tergiversação: o procedimento de parcelamento do solo só deverá ser enviado ao Ministério Público se houver impugnação, após a publicação do edital, e o órgão ministerial terá o prazo de 5 dias para se manifestar.

Isto é, diferentemente do que fez constar a Corregedoria-Geral, em seu Código de Normas, no art. 734, o envio do procedimento só deve se dar após a publicação do edital, **se houver impugnação**, e há, ainda, prazo para que o órgão ministerial se manifeste (5 dias), o que, naturalmente, evitaria os longos períodos de demora que são mencionados no requerimento que veio para análise desta Comissão (e que são de conhecimento notório a todos os operadores jurídicos).

É temerário, aliás, que não exista prazo para que qualquer órgão público se manifeste, pois, naturalmente, não haverá incentivo para que se



SANTA CATARINA

preste um serviço mais célere ao cidadão, como, ao que tudo indica, é o caso da normativa da Corregedoria.

Em âmbito estadual, a matéria é regida pela Lei 17.492/2018 e nela não se encontra menção à necessidade de envio do procedimento, a qualquer momento, ao Ministério Público, sobretudo porque tal regramento já se encontra na legislação federal mencionada alhures.

Dito tudo isso, é certo que o disposto no art. 734 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça de Santa Catarina padece do vício de inconstitucionalidade, na medida em que criou procedimento para a aprovação do loteamento diferente do procedimento estabelecido pela lei.

2.3 – SOBRE O PROJETO DE LEI PROPRIAMENTE DITO

De modo geral, o projeto de lei em tramitação, para o qual o requerente requer o apoio da OAB/SC, não traz muita inovação ao sistema jurídico já vigente. Veja-se:

“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.

O *caput* do art. 19-A, em linha geral, remete o procedimento no estado ao que já prevê a lei federal para o tema (art. 19 da Lei 6.766/79) – trata-se de redação inócua, portanto.

§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.

Do mesmo modo, a redação dos §§ 1º e 2º remete aos mesmos §§ da lei federal.



SANTA CATARINA

§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 impugnação por terceiros;

O § 3º, I, repete o teor do § 2º da Lei Federal. O inciso II, por sua vez, faz referência ao art. 23, II e III, c/c o § 2º, da Lei Federal, veja-se:

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

[...]

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.

[...]

§ 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.

E o inciso III do § 3º do projeto de lei em análise faz referência ao art. 24 da Lei Federal, *in verbis*:

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.

§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.

O § 4º do projeto de lei volta a ressaltar o prazo de 5 dias para a manifestação do Ministério Público e faz a primeira inovação ao que já existia na legislação federal: o silêncio no prazo implica aprovação tácita.

Por derradeiro, o § 5º do projeto de lei também traz inovação em relação à legislação federal:

§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."

A possibilidade do registro parcial do parcelamento, apenas naquela parte não impugnada, não possui previsão na legislação federal, sendo o mais próximo dessa previsão o que dispõe o art. 28 daquela lei, confira-se:

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.

Note-se que a lei federal trata do "cancelamento parcial do loteamento registrado", ao passo que o projeto de lei estadual trata do momento "pré-registro", isto é, de fato, há uma inovação legislativa.

Na medida em que a competência para legislar sobre a matéria, do ponto de vista de normas gerais, é concorrente entre União e Estado (art. 24, I, da Constituição), bem como considerando que há expressa previsão para a oitiva da Prefeitura e do Ministério Público, não há vício de inconstitucionalidade ou risco para a coletividade, e parece se tratar de uma medida positiva, porquanto, se pelo menos parte do loteamento puder ser liberado, tanto melhor para o empreendedor e para a sociedade, que carece de áreas regulares para ocupação.

Desse modo, a conclusão é no sentido de que a OAB/SC pode apoiar o projeto de lei em questão, pois não sofre de vícios de inconstitucionalidade, em que pese as inovações trazidas ao sistema jurídico sejam tímidas e, em grande medida, já estejam contempladas na legislação federal.

**SANTA CATARINA****2.4 – CONTEXTO DA REALIDADE URBANA BRASILEIRA**

A despeito de não haver dados sobre todas as cidades catarinenses, é cediço que a regularidade fundiária, no país, de modo geral, é precária, assim como apontou o IBGE, no estudo “Munic 2017”, pelo qual se concluiu que, em 2017, 60% dos municípios brasileiros tinham ocupações irregulares².

Em relação a Florianópolis, então, o quadro é assustador. O “Plano de Ação Florianópolis Sustentável”, do Instituto Brasileiro de Administração Municipal, indicou, em 2015, com base em diagnóstico setorial dos indicadores ICES (Iniciativa Cidades Emergentes e Sustentáveis, do Banco Interamericano de Desenvolvimento), que 44,42% das áreas urbanas, do ponto de vista fundiário (justamente a parte que depende da regularização do parcelamento do solo urbano), estão irregulares³.

Ora, se quase metade das ocupações urbanas estão irregulares, apenas do ponto de vista fundiário, é uma decorrência lógica que o atual sistema tem falhado em criar um ambiente propício para a regularidade urbana, o que, inegavelmente, tem gerado prejuízos para toda coletividade, em função do crescimento desordenado da cidade, dificuldades de se gozar de forma plena da propriedade e da diminuição da atividade econômica, o que, por sua vez, reduz a arrecadação tributária do município.

Aliás, não é à toa que o Brasil está entre as últimas posições nos rankings mundiais que aferem a facilidade de se fazer negócios, sobretudo do ponto de vista da construção urbana (estava, em 2018, na 170ª posição no relatório “doing business”⁴).

HERNANDO DE SOTO, economista peruano, apontou que a grande dificuldade dos países mais pobres é, justamente, facilitar o acesso à regularidade urbana às pessoas mais carentes, isto é, permitir que essas pessoas consigam traduzir em títulos formais a propriedade física de suas casas, e o mesmo diagnóstico podemos verificar em solo brasileiro⁵:

Minha equipe de pesquisa, com auxiliares locais, vem repetindo experiências similares em outros países. Os obstáculos não são menos formidáveis do que os encontrados no Peru; muitas vezes, foram ainda mais desanimadores. Nas Filipinas, se uma pessoa constrói em um terreno urbano, seja estatal ou particular, para legalizar sua moradia precisa formar uma associação de vizinhos

² <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101595.pdf>, acesso em 14 out. 2019.

³ http://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/plano_de_acao_florianopolis_sustentavel_bid_caixa.pdf. Acesso em: 17 set. 2019.

⁴ <http://portugues.doingbusiness.org/pt/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>>. Acesso em: 17 set. 2018.

⁵ SOTO, Hernando de. O Mistério do Capital. Tradução de Zaida Maldonado. Rio de Janeiro: Record, 2001, p. 35.



SANTA CATARINA

se qualificando ao programa do Estado para financiamento habitacional. Todo processo pode tomar 168 etapas, envolver 53 agências públicas e privadas e levar de 13 a 25 anos. E isso pressupondo-se que o programa estatal de financiamento tenha fundos suficientes. Se acontece de a moradia estar numa área ainda considerada “agrícola”, a pessoa terá de solucionar empecilhos adicionais para converter essa terra ao uso urbano – 45 procedimentos burocráticos ante 13 entidades, somando outros dois anos à sua luta.

No Egito [...], a construção de uma moradia legalizada em terreno antes agrícola tomava de 6 a 11 anos de batalhas burocráticas, talvez mais. Isso explica porque 4,7 milhões de egípcios optaram por construir suas moradias ilegalmente. [...]

Em todos os países investigados descobrimos que é quase tão difícil permanecer legal quanto tornar-se legal. Sendo assim, não são bem os migrantes quem quebram as leis, e sim as leis que os quebram – inevitavelmente, acabam optando por ficar fora do sistema. [...] Trinta anos atrás, mais de dois anos terços das novas moradias construídas no Brasil visavam o aluguel. Hoje, apenas cerca de 3 por cento das novas construções é oficialmente registrada como moradia de aluguel. Para onde foi esse mercado? Para as áreas extralegais das cidades brasileiras chamadas favelas, que operam fora da alta regulamentação da economia formal e funcionam segundo oferta e procura.

Em resumo, o cenário no Brasil é catastrófico – e não é diferente em Santa Catarina – e, em regra, a catástrofe decorre da alta gama de regras que dificultam o parcelamento e a construção urbana, o que acaba empurrando a população para a informalidade.

Desse modo, quanto mais medidas pudermos adotar para simplificar e agilizar os procedimentos para a implantação de loteamentos regulares, mais acesso à moradia será garantido à população, sobretudo à população mais carente, que é a parcela da sociedade que mais sofre com os altos empecilhos para se fazer um loteamento regular (pois estes ficam demorados e caros, o que empurra a população com menor renda para a ocupação clandestina).

3 – CONCLUSÃO

Ante o exposto, **considerando** que se trata de tema com grande repercussão social, atinente a procedimento e não a mérito propriamente dito (ou seja, beneficia a coletividade e os advogados, que terão os pleitos de seus clientes resolvidos de forma mais célere); **considerando**, ainda, que o disposto no art. 734 do Código de Normas da Corregedoria do Tribunal de Justiça de Santa Catarina é inconstitucional, pois estabelece procedimento em desacordo com a legislação vigente; **considerando**, ademais, que há consulta

**SANTA CATARINA**

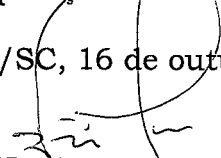
direcionada à OAB/SC, pela CCJ da ALESC, sobre o projeto de lei estadual 242.6/2019; **SUGERE-SE** que:

3.1 – seja remetido ofício à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, com cópia deste parecer, para que analise a possibilidade de revogar o disposto no art. 734 do seu Código de Normas, pois é inconstitucional, e é dever de todos os agentes públicos corrigirem vícios dessa ordem, de modo que seja observado o procedimento já vigente na legislação federal, mais especificamente aquele previsto no art. 19 da Lei 6.766/79;

3.2 – seja encaminhado este parecer à Comissão de Direito Imobiliário, para ciência; e

3.3 – a OAB/SC se manifeste favoravelmente à aprovação do projeto de lei em análise, embora não seja o caso de grande inovação legislativa – pois o que se pretende é, em linhas gerais, repetir, na legislação estadual (Lei 17.492/2018), o que já está previsto na lei federal 6.766/79 – exceto no que tange à previsão de registro parcial do loteamento, quando só parte dele for impugnada e à aprovação tácita se não houver manifestação nos prazos estabelecidos, o que encontra respaldo na Constituição (art. 24, I), bem como pode contribuir para reduzir um problema crônico brasileiro, consistente na irregularidade fundiária, sem que se vislumbre qualquer prejuízo aos advogados ou à população catarinense.

Florianópolis/SC, 16 de outubro de 2019.


VINÍCIUS LOSS

OAB/SC 29.025