



PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 0242.6/2019

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".

Autor: Deputado Volnei Weber

Relator: Deputado Luiz Fernando Vampiro

I – RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei que 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".

O projeto foi lido na sessão do dia 17 de julho de 2019 e foi distribuído no mesmo nesta Comissão.

No dia 06 de agosto foi aprovado nesta Comissão requerimento de diligência para o Tribunal de Justiça do Estado, o Ministério Público, a Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados – OAB/SC, a Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina – ANOREG/SC, o Sindicato das Habitações – SECOVI/SC e o Sindicato das Construções – SINDUSCON/SC.

Os requerimento de diligências foram respondidos nas fls.18-59.

É o relatório.

II – VOTO



Cabe analisar nesta Comissão assuntos atinentes aos aspectos constitucional, legal, jurídico, regimental ou de técnica legislativa de projetos conforme prescreve o inciso I do Art. 72 do Regimento Interno desta Casa Legislativa.

A matéria proposta neste projeto pretende aprimorar o ordenamento estadual de parcelamento de solo urbano e contribuir para dar garantias aos investidores de boa-fé.

O art. 22, inc. XV da Constituição Federal diz que é competência privativa da União legislar sobre registros públicos, mas no parágrafo único prevê que lei poderá autorizar os Estados a legislar sobre questões específicas das matérias relacionadas neste artigo.

A Lei Nacional nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, do registro de loteamento e de desmembramento, faculta aos Estados e Municípios editarem normas complementares e de adequação nos termos do parágrafo único do art. 1º:

“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.” (grifei)

Assim, o projeto de lei ao estabelecer normas complementares ao art. 19 da Lei Nacional nº 6.766/79 não viola o art. 22, inc. XV da Constituição Federal, já que esta em consonância com o parágrafo único deste artigo combinado com o parágrafo único do art. 1º da Lei Nacional de parcelamento de solo.

O aprimoramento que o projeto de lei pretende é dar prazo para que o Ministério Público se manifeste no procedimento cartorial de registro de



imóveis e possibilitar o registro parcial de loteamento que esteja em ordem legal. Estas mudanças propostas são de ordem procedimental processual e de competência concorrente dos entes federados nos termos do art. 24, XI da Constituição Federal.

Existe também a intenção do proponente do projeto de lei de acabar com a ilegalidade criada pelo art. 734 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina revogando-o, já que cria sem previsão em lei de nova intervenção do Ministério Público no registro de parcelamento de solo na Cartório de Registro de Imóveis, *in verbis*:

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

Este artigo do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina do Tribunal de Justiça cria obrigação não prevista em lei contrariando o princípio constitucional da legalidade prescrito no art. 5º, II da Constituição Federal.

A Lei 6.766/79 que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano prevê exatamente em que momentos o Ministério Público deve participar do procedimento no Registro de Imóveis, sendo as seguintes hipóteses:

- 1) de impugnação por terceiro interessado do Edital de Publicação do Empreendimento, com a propositura de procedimento específico perante a Vara da Fazenda Pública, onde o MP será ouvido em 05 dias (art. 19);
- 2) do cancelamento do registro do Loteamento (art. 23);e,
- 3) de algum vício a respeito do Loteamento (art. 38).

Não há previsão alguma de que se crie mais um trâmite registral para a participação do Ministério Público na Lei.



A qualificação registraria no registro de loteamento é ato personalíssimo e independente do Registrador, o porquê submete-se a uma nova análise por parte do Ministério Público, sem previsão legal na lei federal que regula a matéria e sem lei estadual prevendo esta hipótese.

Ressalte-se que até o efetivo registro do Parcelamento do Solo, o interessado em realizar um loteamento no Estado de Santa Catarina já passou pela aprovação de projetos pelo ente competente (Município) e obteve as aprovações ambientais do órgão estadual (FATMA), ambos com suas responsabilidades e fé pública legalmente definidas.

Se o Ministério Público tem dúvidas em relação as aprovações de projetos e expedição de licenças, etapas anteriores ao registro imobiliário, tem toda a independência funcional e constitucional para investigar os referidos órgãos e questionar condutas aplicáveis.

Importante salientar que as hipóteses legalmente trazidas pela Lei 6.766/79 já resguardam os direitos difusos e coletivos de terceiros que eventualmente sejam prejudicados.

Por fim, com o encaminhamento dos procedimentos de Parcelamento do Solo ao Ministério Público, ainda em fase de análise, esta descumprindo os 15 dias determinados pelo art. 237-A § 2º da Lei de Registros Públicos, passando a não mais existir prazo legal para análise do Parcelamento do Solo. Resumindo, rasgaram a legislação federal no quesito prazos de análise e registro do Parcelamento do Solo, pois a análise por parte do Ministério Público se tornou indeterminada.

Assim, o autor do projeto propôs emenda aditiva ao projeto de lei para revogar o art. 734 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, por ferir o princípio constitucional da legalidade, art. 5º, II, da Constituição Federal c/c art. 40, VI da Constituição Estadual.

Deste modo, o projeto de lei é constitucional e legal.



Do exposto, no âmbito desta Comissão, voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 0242.6/2019 com a emenda aditiva proposta pelo Autor do projeto, devendo seguir seus trâmites regimentais.

Sala das Comissões.

LUIZ FERNANDO VAMPIRO
Deputado Estadual