



Lido no Expediente

105ª Sessão de 17/11/15

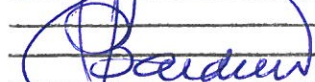
PROJETO DE LEI PL./0502.7/2015

As Comissões de:

05- Justiça

11- Finanças

14- Trabalho


Secretário

Dispõe sobre a regularização fundiária em áreas urbanas consolidadas no Estado de Santa Catarina e dá outras providências.

Art. 1º O reconhecimento do domínio sobre imóvel urbano ou urbanizado, integrante de loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem a observância das determinações do ato administrativo de licença, localizado em área urbana consolidada, implantada e integrada à cidade, excluídas as áreas de risco ambiental ou de preservação permanente que não se enquadrem nos termos do artigo 54 da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, em favor de pessoas preponderantemente de baixa renda, poderá ser obtido conforme o disposto nesta resolução.

§ 1º Considera-se área urbana consolidada a parcela do território urbano com densidade demográfica considerável, malha viária implantada e, ainda, no mínimo, dois equipamentos de infra-estrutura urbana implantados, cuja ocupação, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos, a natureza das edificações existentes, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse e induza ao domínio, em conformidade com o art. 46, inc. II d Lei Federal nº 11.977 de 7 de julho de 2009.

§ 2º Para aferir a situação jurídica consolidada, serão suficientes quaisquer documentos hábeis a comprová-la, notadamente provenientes do Poder Público, especialmente do Município.

§ 3º Em se tratando de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, a obtenção do domínio pressupõe a existência de Lei autorizadora.

§ 4º A declaração do domínio em favor do adquirente não isenta nem afasta qualquer das responsabilidades do proprietário, loteador ou do Poder Público, tampouco importa em prejuízo à adoção das medidas cíveis, criminais ou administrativas, cabíveis contra o faltoso.

§ 5º Para os procedimentos citados no caput deste artigo referente os imóvel localizados nas áreas urbanas consolidadas, deverão seguir as determinações e indicações contidas no Plano Diretor dos Municípios, assim como observar, no que diz respeito ao assunto, o Estatuto das Cidades.





§ 6º Assim a implantação e regularização da propriedade deve observar os preceitos constitucionais referentes a autonomia dos municípios quanto aos interesses locais, criação, incorporação, fusão e desmembramentos dos imóveis urbanos ou urbanizados;

Art. 2º Compete à Cohab - SC em conjunto com o Município, visando declarar o domínio da propriedade, levantar e cadastrar as áreas urbanas consolidadas, assim como fazer o acompanhamento, encaminhamento e implementação da regularização fundiária, nos termos desta lei, em especial, respeitando as diretrizes e determinações legais que versam sobre o assunto.

Art. 3º Na hipótese de reconhecimento do domínio, na forma prevista nesta resolução, o juiz de direito poderá determinar o registro do parcelamento do solo, ainda que não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei n. 6.766/1979 ou em outros diplomas legais, aí incluído o plano diretor.

Parágrafo único. Quando a área do imóvel não coincidir com a descrição constante no registro imobiliário, o juiz poderá determinar a retificação com base na respectiva planta e no memorial descritivo apresentado, os quais, preferencialmente, deverão ser elaborados a partir do georreferenciamento ou sistema de informações geográficas de Santa Catarina.

Art. 4º O pedido de reconhecimento do domínio do imóvel urbano ou urbanizado, em área urbana consolidada, poderá ser formulado ao juiz de direito com competência em registro público pelo município, pela associação de moradores, devidamente autorizada pelos representados, ou pelos interessados.

Parágrafo único. O procedimento será especial de jurisdição voluntária, com preponente incidência do princípio da celeridade, informalidade e instrumentalidade.

Art 5º A petição inicial deverá ser instruída com:

I – certidão atualizada da matrícula do imóvel objeto do loteamento ou desmembramento ou certidão do registro de imóveis comprobatória de que não está registrado;

II – certidão negativa de ação real ou reipersecutória referente ao imóvel expedida pelo respectivo ofício do registro de imóveis;

III – certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV – planta simplificada da área, com as respectivas divisas, acompanhada do memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com adequada Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, que contenha:

a) Descrição sucinta da área urbana consolidada, com as suas características, fixação da zona ou zonas de uso predominante e identificação e qualificação disponível dos confrontantes e de seus cônjuges, se casados forem;



- b) Indicação e descrição precisa de cada lote objeto do loteamento ou desmembramento, com suas características e confrontações, localizações, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver, com menção ao nome dos ocupantes e dos confrontantes internos;
- c) Indicação das vias e existentes;
- d) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;

V – nome, domicílio, nacionalidade, estado civil, profissão, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda do(s) proprietário(s) e de seu(s) cônjuge(s), se casados forem;

VI – cópia dos documentos pessoais e dos comprobatórios da compra e venda ou da titularidade da posse do imóvel;

VII – declaração dos órgãos competentes, preferencialmente municipais, de que não se trata de área de risco ambiental ou de preservação permanente nos termos do artigo 1º;

VIII – lei municipal autorizadora, na hipótese de imóvel público ou sob intervenção do Poder Público.

IX – Diagnóstico Socioambiental da área objeto da regularização fundiária com a descrição de seu histórico de ocupação, a comprovação do cumprimento do art. 46, inc. II da Lei Federal nº 11.977 de 7 de julho de 2009, no que diz respeito à área urbana consolidada, com a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos ou de utilidade pública na área, acompanhados de fotos do local.

Parágrafo único. Tratando-se de pedido formulado apenas pelos interessados, não acompanhado a petição inicial qualquer documento demonstrando a anuência prévia do município, deverá ser intimado para manifestar seu interesse no prazo de 10 (dez) dias.

Art 6º Devidamente instruído o pedido, o juiz deverá determinar a citação, preferencialmente por AR/MP, dos proprietários e dos confinantes externos e, por edital, com prazo de 30 (trinta) dias, dos eventuais interessados, para que apresentem resposta no prazo de 10 (dez) dias, na qual indiquem de forma clara e objetiva os pontos controvertidos, sob pena de se presumirem verdadeiros os fatos alegados na inicial e anuentes com o reconhecimento do domínio, assim como providenciar a intimação, pelo Correio, dos representantes da Fazenda Pública da União, do Estado e do Município para que manifestem interesse na causa.

Parágrafo único. Acompanhando a petição inicial qualquer documento demonstrando a anuência prévia dos proprietários e/ou dos confinantes externos, a citação dar-se-á por realizada.



Art 7º Apresentada resposta, os interessados deverão ser ouvidos no prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único. A impugnação parcial do pedido não impede o reconhecimento do domínio da parte incontroversa, podendo os lotes ou frações questionadas permanecer sob a titularidade do proprietário original, remetendo-se os interessados às vias ordinárias.

Art 8º O juiz deverá sempre buscar a solução consensual dos eventuais pontos controvertidos para o reconhecimento do domínio.

Art 9º O Ministério Público e os demais interessados poderão produzir as provas destinadas a demonstrar as suas alegações, mas ao juiz é lícito investigar livremente os fatos e ordenar de ofício a realização de quaisquer provas.

Art 10º O Ministério Público deverá, obrigatoriamente, ser intimado pessoalmente de todos os atos do processo.

Art 11º Havendo alteração na situação de posse durante a tramitação do processo o novo possuidor poderá substituir o requerente original no feito após a anuência dos interessados, a fim de que sentença determine o registro do imóvel no nome daquele.

Art 12º Na sentença que resolver o mérito do pedido de reconhecimento do domínio, o juiz não é obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que reputar mais conveniente ou oportuna.

§ 1º Na sentença que acolher o pedido dos interessados, o juiz deverá declarar adjudicada ou adquirida a propriedade dos imóveis pelos requerentes e incorporadas ao patrimônio público as vias e áreas públicas, sem prejuízo de eventuais direitos de terceiros ou isenção de responsabilidades dos proprietários, loteadores ou do Poder Público ou da adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas, contra os faltosos.

§ 2º O juiz poderá indeferir o pedido quando perceber por parte dos autores fim especulativo ou outro que desvie o objetivo desta resolução.

§ 3º Quando deferido o pedido, o domínio deverá ser reconhecido, prioritariamente, em nome do casal ou da mulher.

Art 13. A sentença que julgar procedente o pedido será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis.



Art 14. O registro do domínio de que trata a presente resolução, observando-se o princípio da continuidade registral, independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários:

I – na abertura de matrícula para área objeto do parcelamento do solo, se não houver;

II – no registro do parcelamento decorrente do reconhecimento do domínio; e

III – na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento.

Parágrafo único. A matrícula da área destinada a uso público deverá ser aberta de ofício, com averbação da respectiva destinação e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

Art 15. O registro poderá ser retificado ou anulado, parcialmente ou na totalidade, por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgamento em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

Parágrafo único. Se o juiz constatar que o registro ou algum ato autorizado por ele nos termos desta resolução é nulo ou anulável, determinará, fundamentadamente e de ofício, o seu cancelamento.

Art 16. Tratando-se de reconhecimento do domínio requerido pelo município ou por adquirentes beneficiários da gratuidade da justiça, não serão devidas custas ou emolumentos notariais ou de registro ou recolhimento de valor ao Fundo de Reaparelhamento da Justiça decorrentes do registro do parcelamento do solo do primeiro registro de direito real constituído em favor destes e da primeira averbação da construção residencial existente no imóvel.

Art 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões,

Mário Marcondes - PR



JUSTIFICATIVA

A legislação ordinária sobre aquisição, perda e função da propriedade imóvel deve ser vista como instrumento para a preservação da unidade interna e a coerência jurídica, em face dos objetivos constitucionais. No último período acompanhamos uma série de denúncias acerca do Programa Lar Legal, e mesmo que tenham ocorridos irregularidades e equívocos, a concepção da normativa do Tribunal de Justiça, em consonância com demais órgãos, foi buscar um grande benefício aos catarinenses que desejam obter a regularização de seu imóvel e pertencem as classes sociais menos favorecidas. Neste sentido:

Ressalta-se que a função do Direito não se restringe a solucionar conflitos de interesses e a buscar segurança jurídica, mas visa a criar condições para a valorização da cidadania e a promoção da justiça social e que uma das finalidades das normas jurídicas disciplinadoras do solo urbano é a proteção dos adquirentes de imóveis, especialmente os integrantes de loteamentos ou parcelamentos equivalentes.

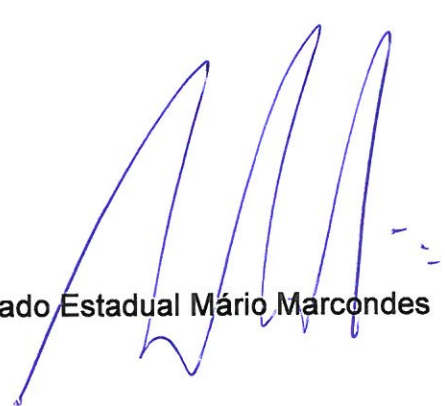
A Constituição da República, ao garantir o direito de propriedade, não estabeleceu outras limitações e assegura ao cidadão não apenas o acesso e a posse, mas a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação desse requisito torna-se possível seu pleno e adequado exercício.

Vale referir que os fracionamentos não planejados nem autorizados administrativamente de forma expressa podem gerar fatos consolidados e irreversíveis, e as unidades fracionadas adquirir autonomia jurídica e destinação social compatível, com evidentes consequências na ordem jurídica.



Importante salientar que é possível a dispensa do título de propriedade para efeito do registro do parcelamento em conformidade com o art. 18, § 4º, da Lei n. 6.766/1979, a inexistência ou impossibilidade de apresentação do título anterior pode ser justificada pelo juízo e que eventual irregularidade no registro pode ser alvo de anulação em processo contencioso.




Deputado Estadual Mário Marcondes