



PROJETO DE LEI PL./0390.6/2017



Lido no Expediente
942 Sessão de 10/10/17
Às Comissões de:
(5) Justiça
(16) Trabalho
(22) Meio Ambiente
Secretário

Altera a Lei nº 6.063, de 1982, que "Dispõe o sobre o parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências", a fim de adequá-la à legislação federal e municipal pertinente, bem como para permitir o parcelamento em zonas rurais.

Art. 1º O art. 1º da Lei nº 6.063, de 24 de maio de 1982, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art.1º O parcelamento do solo urbano no Estado será realizado, aprovado e registrado, mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal e municipal pertinente.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – loteamento: a subdivisão de gleba urbana ou rural em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes; e

II – desmembramento: a subdivisão de gleba urbana ou rural em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, tampouco prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 2º O oficial de registro de imóvel, observados os requisitos legais para o registro imobiliário, fará a publicação dos editais do pedido de registro, remetendo, em caso de impugnação ou se requisitado, os autos do procedimento à apreciação do Ministério Público.

§ 3º O registro imobiliário do loteamento ou desmembramento aprovado pelo órgão municipal competente, desde que sem impugnação, será realizado, de pronto, pelo oficial de registro de imóveis, ou imediatamente ao final do prazo de impugnação, sendo desnecessário o envio ao promotor competente para qualquer decisão ou anuência do Ministério Público Estadual.

§ 4º A intervenção do Ministério Público quanto ao registro imobiliário de loteamento ou desmembramento aprovado, nos termos da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ocorrerá nas seguintes hipóteses:

I – quando o projeto de loteamento ou desmembramento, já aprovado pelo órgão municipal competente, for impugnado, antes do registro, por terceiros.

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 Poder



Público municipal e estadual, devendo o Ministério Público, neste caso, manifestar-se antes que o juiz homologue o pedido de cancelamento.

§ 5º O requerimento do Ministério Público ao cartório de registro de imóveis competente, solicitando vista de procedimentos que tratam de loteamento ou de desmembramento submetidos a registro, na forma e prazo previstos no art. 18 da Lei nº 6.766, de 1979, impedirá o seu registro caso seja suscitada impugnação dentro do prazo legal do edital.” (NR)

Art. 2º O art. 2º da Lei nº 6.063, de 1982, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º Será admitido o parcelamento do solo em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica e nas zonas rurais, definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

§ 1º O parcelamento do solo das zonas rurais é admitido onde a terra tenha pedido sua capacidade produtiva ou tenha sido declarada zona de interesse turístico pelo Poder Público Municipal, ou, em caso de o Município fazer parte do programa de turismo rural, estabelecido pela legislação federal ou estadual, sendo que o processo administrativo de parcelamento ou desmembramento deverá ser submetido à prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§ 2º O proprietário de terra própria para a agricultura ou pecuária em zona rural, interessado em desmembrá-la e loteá-la para fins de urbanização, industrialização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia anuência do INCRA.

§ 3º O loteamento de zona rural, aprovado e com anuência do INCRA, deve seguir as regras de parcelamento e uso do solo previstas no plano diretor.

§ 4º O loteamento em zona rural, a fim de que seja aprovado, deverá ser executado em área que:

I – por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal, 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; ou

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

§ 5º A comprovação de que trata o § 4º deste artigo será feita pelo proprietário ou pela municipalidade, em circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado, cabendo ao INCRA, conforme o caso, a constatação de sua veracidade.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões,

Deputado Dóia Guglielmi



JUSTIFICATIVA

O projeto de lei que apresento visa, única e exclusivamente, aprimorar ordenamento estadual de parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.063, de 24 de maio de 1982) e, como marco regulatório, contribuir para dar garantias aos investidores de boa fé. É, portanto, uma proposta que visa nortear a intervenção do Estado na iniciativa privada e modificar práticas que ocorrem a despeito de ritos já estabelecidos em lei.

Trato, inicialmente, de incluir o espaço rural como apto ao parcelamento, pois, na prática, isso já vem ocorrendo de forma informal e com grande prejuízo para o meio ambiente. Há, contudo, bons exemplos de parcelamento de solo rural que demonstram a adequada utilização de áreas que perderam a finalidade agrícola para o fim de desenvolvimento de atividades do turismo. Os loteamentos (condomínios) de chácaras e sítios passaram a ser realidade nas regiões de serra, dando o contorno de um movimento organizado de retorno ao meio rural.

O parcelamento do solo urbano e rural, sob a lógica do desenvolvimento, deve ser observado como uma iniciativa que contribui para o crescimento ordenado e aumento da receita tributária municipal, o que, aliás, trata-se de uma das maiores dificuldades por que passam as administrações, em face da limitação de os municípios criarem novos tributos. O crescimento ordenado, tributado e ambientalmente sustentável, passa a ser uma das poucas alternativas de mobilidade econômica municipal. Nessa esteira é que se pretende regular a ocupação do solo para indústria, comércio e serviços, em um esforço administrativo para o desenvolvimento econômico e social das cidades.

Cabe ressaltar que o excesso de regulamentação, ou a falta dela, passa a ser nocivo aos esforços desenvolvimentistas e à exploração sustentável dos recursos naturais. Nesse caso, observa-se que, apesar de a Lei nº 6.766, de 1979, ter fixado os ritos necessários para a aprovação e registro dos loteamentos e desmembramentos de áreas de terra (loteamentos), ocorre, em Santa Catarina, uma inversão nos procedimentos, os quais são tratados de forma diversa no Guia do Parcelamento do Solo Urbano: Perguntas e Respostas Consultas e Modelos (2010), que orienta a participação



administrativa do Ministério Público no processo. Segundo o Guia, “a intervenção do Ministério Público, nos termos da Lei nº 6.766/79, ocorre nas seguintes hipóteses:

1º Impugnação de Terceiro – Quando o projeto de loteamento ou desmembramento, já aprovado pela Prefeitura Municipal, for impugnado por terceiro interessado antes do registro (art. 19, §2º) deverá o membro do Ministério Público manifestar-se, no prazo legal, atentando para a rigorosa observância dos requisitos impostos pela legislação.

2º Pedido de Cancelamento – Quando houver pedido de cancelamento do registro de loteamento ou desmembramento, feito com a anuência da Prefeitura Municipal, enquanto nenhum lote tiver sido objeto de contrato, ou, em outro caso, quando houver pedido conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com a anuência da Prefeitura Municipal e do Estado, o Ministério Público deve se manifestar antes que o juiz homologue o pedido de cancelamento. (art. 23, §2º)

3º Notificação do loteador – o Promotor de Justiça poderá notificar o loteador para suprir a falta providenciando a abertura de conta junto ao Registro Imobiliário para que os adquirentes possam suspender os pagamentos ao loteador e ali depositarem as prestações. Essa medida somente poderá ser adotada quando o parcelador for o titular do domínio do imóvel parcelado. É recomendável que o Promotor de Justiça procure dar publicidade à medida, contatando associações de moradores, líderes comunitários ou publicação em jornais e emissoras de rádio, para que os adquirentes cessem os pagamentos ao parcelador. Faz-se, ainda, necessário mencionar que muitos inquéritos civis são instaurados para apuração de inexecução de obras de infraestrutura, caso em que essa notificação poderá suprir a necessidade de ação civil pública, ensejando a correção das irregularidades. Em casos de inexecução das obras de infraestrutura, outra solução possível será instar a Prefeitura Municipal a realizar as obras faltantes, hipótese em que ela poderá ser ressarcida dos valores depositados, ou executar a garantia oferecida pelo parcelador, ou, ainda, dele cobrar os valores excedentes. Com frequência, também, pode ser firmado o termo de ajustamento de conduta.

4º Audiência do MP – Ocorre após a regularização do loteamento, quando há a autorização judicial para o levantamento das prestações anteriormente depositadas.

5º Responsabilidade penal – Casos de intervenção tradicional do Ministério Público, quer como fiscal da lei, quer como titular da ação penal pública. (art.50 a 52 da Lei 6.766/79)”

Observando a orientação do Guia do MPSC, que responde ao que determina a Lei Federal 6.766/79, tem-se que a intervenção do MP dar-se-ia no momento



em que ocorresse impugnação ou cancelamento do registro. No entanto, o procedimento, hoje, exclusivamente no âmbito de SC, é o encaminhamento, pelo oficial de registro de imóvel, do processo administrativo de abertura de matrículas ao MP, antes do devido registro imobiliário sem impugnação. O que se pretende é permitir, a partir da alteração da referida Lei 6.063, de 1982, o registro imobiliário dentro das competências e requisitos que a Lei federal exige, a fim de que o loteador inicie as obras a que se propõe e que se evite a comercialização de imóveis sem registro.

Ao fixar na Lei nº 6.063, de 1982, o rito do registro imobiliário, em consonância com o Guia do MPSC e a Lei federal, pretende-se garantir ao Poder Público municipal e ao setor imobiliário estímulo à busca de novos investimentos. Incluindo-se para tanto, no escopo da Lei, o parcelamento do solo rural.

Dito isso, conto com o apoio dos senhores Deputados para a aprovação da presente proposta.

Deputado Dóia Guglielmi