



TAPURAH

PREFEITURA

Ofício nº 118/2020/GP/PMT

Tapurah, 30 de novembro de 2020.

Exmo. Sr.

Aelton Figueiredo

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de
Tapurah – MT

MENSAGEM DE VETO 02/2020

Senhor Presidente

RECEBIDO
Em 30 / 11 / 20
Hora _____
Assinado por: Antônio José Guedes
Administrativo

À Comissão de Justiça e Redação
Para emitir parecer
Em 01 / 12 / 20
Presidente

Acusamos o recebimento do **AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 062/2020**, de 16 de outubro de 2020, que "Altera a Lei de parcelamento do solo urbano (LC 92/2016) quanto a exigência de averbação de unificação ou desmembramento para liberação de licença para construção".

De forma preliminar, vale comentar que a função legislativa atribuída às Câmaras Municipais é norma Constitucional e suas deliberações somente poderão sofrer intervenções preventivas com o ato de Veto exclusivo do Poder Executivo Municipal e, ao mesmo tempo, sofrerão intervenções repressivas no âmbito do Poder Judiciário através de ações diretas ou mesmo por via incidental, não havendo previsão legal para quaisquer outras modalidades de intervenções, exatamente porque vivemos um estado democrático de direito. Com isso, qualquer outro ato fora das referidas hipóteses não estará abarcado pela legalidade, razão pela qual, à presente manifestação, impõe-se o caráter eminentemente teórico, haja vista não haver sido completado o processo legislativo, posto que ainda falta a sanção ou veto pelo Poder Executivo competente.

Com efeito, em sede teórica, que tem pertinência com o tema em comento, encontra-se em desacordo com a atual sistemática do ordenamento jurídico brasileiro, qualquer lei municipal que tenha por objetivo flexibilizar o rigor imposto pela Lei Federal, haja vista que o atual regime se orienta totalmente pela



TAPURAH

PREFEITURA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA urbana, princípio máximo que conduz o tema de PARCELAMENTO DO SOLO.

É cediço que o PARCELAMENTO DO SOLO urbano, desde o advento da Lei Federal 6.766/79, segue suas regras, as quais tem escopo de normas gerais, posto é a sua especificidade no que toca ao parcelamento do solo urbano, de forma que leis municipais não poderão estar em desacordo com seus princípios norteadores. Contudo tal fato não retira do município a legitimidade para legislar e disciplinar normas complementares quanto as formas de atuação do Poder Público com relação ao plano diretor onde houver, ou outros procedimentos administrativos. Veja a norma:

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.

A Lei 6.766/79 tem procedimento específico de PARCELAMENTO DO SOLO urbano para ser aplicado em todo o país, de forma a DETERMINAR o registro do parcelamento do solo no Registro de Imóveis competente, utilizando-se dos procedimentos registrais previstos na Lei 6.015/73, também norma de caráter cogente e de competência legislativa exclusiva da União. Veja a obrigatoriedade imposta pela Lei 6.015/73:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos

I - o registro:

19) dos loteamentos urbanos e rurais;

A integração das Leis 6.766/79 e 6.015/73 sujeita a obrigatoriedade do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, **LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO**, à sua passagem pelo registro imobiliário. O sistema se revela integrativo e complexo, onde o Poder Municipal está adstrito aos atos que constam da matrícula imobiliária para, após isso, analisar o projeto de loteamento ou desmembramento pretendido. Veja a norma da Lei de parcelamento:

Do Projeto de Loteamento



Art. 6º. - **Antes da elaboração do projeto de loteamento**, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, **acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente**, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18.

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, **acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente**, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

O cartório de imóveis da localidade dos imóveis loteados ou desmembrados também está adstrito ao que dispõe a legislação de parcelamento do solo (Lei 6.766/79) em consonância com a Leis dos registros públicos e normas municipais integrativas sobre a matéria.

Observe que o caminho para que se registre o Loteamento ou Desmembramento inicia-se no cartório, passa pelo município e termina no cartório de registro de imóveis. Há uma interdependência de ações. Primeiro, o município analisa o imóvel de acordo com o que consta da matrícula imobiliária. Depois disso, aprova o parcelamento. Após sua aprovação pelo município, o loteador deverá levá-lo a registro perante o cartório.

Vale anotar que tanto o desmembramento como o loteamento são de registro obrigatório, por imposição da lei do parcelamento e da lei de registros públicos. Não se trata de uma faculdade do cidadão, nem de Poder Discricionário da administração. Trata-se de norma cogente, a todos imposta, sob pena de não o fazendo, encontrar-se em situação irregular. Veja a norma imposta:

Do Projeto de Desmembramento

Art. 11. **Aplicam-se ao desmembramento**, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, **na ausência**



TAPURAH

PREFEITURA

destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, **o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias**, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a **averbação das alterações**, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

O Registro não é meramente figurativo, é ele quem dá a segurança das operações imobiliárias, pois com o registro do loteamento nasce uma nova propriedade, sujeitando seu titular a todos os direitos e deveres da vida em sociedade.

A norma municipal, que tem o espírito de desobrigar a averbação ou registro desses novos lotes no registro imobiliário, estaria na contramão do sistema de parcelamento do solo, dando azo a várias situações de prejuízos sociais ilegalidade, dentre elas, como exemplo:

- a) Clandestinidade da propriedade, numa verdadeira **DESREGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA** urbana.
- b) Facilitação para surgimento de verdadeiros loteamentos clandestinos ao arrepio da Lei.
- c) **Evasão de receita** para o município em razão da dificuldade de encontrar os verdadeiros proprietários dos lotes recém-criados para imposição das obrigações fiscais e tributárias, especialmente do **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO-ITBI** devido nas operações imobiliárias, uma vez que estas seriam feitas através de "contratos de gaveta", não passando pela avaliação municipal.
- d) Facilitação para a possível prática de crimes de sonegação e lavagem de dinheiro.
- e) Desvalorização imobiliária em razão da irregularidade da propriedade
- f) Fuga de novos moradores no município por falta de controle de moradias pelo Poder Público.
- g) Prejuízo aos adquirentes de lotes "sem documentos", levando a impossibilidade de financiamentos e aquisição da casa própria, bem como constituição de garantias reais sobre os imóveis.



TAPURAH

PREFEITURA

h) Impossibilidade de registro ou averbação posterior para sua regularização, uma vez que os princípios registrares impedem o registro ou a averbação sem que o ato anterior esteja devidamente realizado ao seu tempo. Com isso, trazendo embaraços aos cidadãos que pretenderem sua regularização posterior.

i) Com vista aos princípios constitucionais basilares da administração pública, cabe aqui a indagação sobre qual é o espírito dessa lei e a quem realmente interessaria seus resultados.

Os impactos são enormes e nos variados setores, seja econômico, financeiro ou social. Daí a razão de ser da força da Lei Federal, pois ao dispor acerca das regras gerais para o parcelamento do solo urbano, não deixa espaço para que leis municipais inviabilizem o sistema de regularização fundiária existente no Brasil.

Ademais, destaco ainda que a lei de parcelamento do solo urbano é de um rigor tal, contra quem faz parcelamento sem sua observância, que chega a tipificar algumas condutas como criminosas para coibir tais práticas, veja:

Art. 50. Constitui **crime** contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, **ou em desacordo com as disposições desta Lei** ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; (grifo e destaque nosso).

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a **intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente**. (grifo e destaque nosso)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. **Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior** desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade. (destaque nosso).

No campo do Direito Penal, cabe aqui uma rápida digressão: sabe-se que a norma penal é de competência exclusiva da União e, portanto, seria destituído de sentido, imaginar que uma norma municipal que dispensasse a averbação no



TAPURAH

PREFEITURA

registro de imóveis dos novos lotes criados pelo desmembramento ou loteamento, se apresentaria como uma verdadeira “*abolitio criminis*”, já que esta significa dizer que transformaria um fato típico criminoso em um fato atípico e, com isso, extinguiria a punibilidade do agente, sem contar que ainda cessaria todos os efeitos penais da sentença condenatória.

Contudo, mesmo sabendo da real intransponibilidade dos efeitos da lei penal por uma lei municipal, certamente haveria aqueles que a invocaria nesse sentido a seu favor, quem sabe até mesmo buscando uma espécie de “erro de tipo”. Direito penal a parte, essa divagação serve apenas para ilustrar os vários efeitos que pode trazer qualquer lei elaborada sem a observância do sistema jurídico como um todo.

Para finalizar, consigno que uma norma municipal com esse esboço, abala todo um sistema jurídico consagrado, revelando-se, de forma clara, uma lei desintegradora do sistema jurídico vigente, colocando em cheque a força do novel momento em que passa o sistema de regularização fundiária no país, razão pela qual, sob vários aspectos formais e materiais, não se sustentaria no arcabouço constitucional brasileiro.

Isto posto, o Poder Executivo vem comunicar que **VETA** o Autógrafo de Lei Complementar nº 062/2020, haja vista que entendemos ser inconstitucional uma norma municipal com esse teor, que tende a usurpar competência exclusiva da União, pois tal autógrafo de lei sugere a dispensa de averbação no Registro de Imóveis de unificação ou desmembramento para concessão de licença para construção, dentre outras.

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveitamos o ensejo para reiterar-lhe votos de estima e consideração.

Atenciosamente

IRALDO
EBERTZ:345812359
87

Assinado de forma digital por IRALDO
EBERTZ:34581235987
DN: cn=IR, ou=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB - CNP A3, ou=VALID,
c=AR, VARZEA GRANDE CERTIFICADORA - VARZEA
GRANDE, cn=IRALDO EBERTZ:34581235987
Dados: 2020.11.30 14:16:27 -04'00'

IRALDO EBERTZ
Prefeito Municipal