

**COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO
PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000**

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(Apensos: PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02, PL 7.363/02, PL 550/03, PL 754/03, PL 1.001/03, PL 2.454/03, PL 2.699/03, PL 3.403/04, PL 5.760/05, PL 6.020/05, PL 20/07, PL 31/07, PL 289/07, PL 449/07, PL 455/07, PL 846/07 e PL 1.092/07)

Inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único.

Autor: Deputado **BISPO WANDERVAL**

Relator: Deputado **RENATO AMARY**

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO IVAN VALENTE

O parcelamento de terras sempre foi uma atividade a gerar inúmeras demandas comerciais e, muitas vezes, judiciais.

O fato de relacionar-se o parcelamento do solo com institutos do direito civil, do direito do consumidor, do direito registral, e do direito penal entre outros, por si só demonstra a complexidade de adequar-se a legislação à realidade das cidades e, mais ainda, à realidade das pessoas, dos seus direitos e da função social que deve ter a propriedade conforme preceito constitucional.

Não é por acaso que, junto com a proposição principal o projeto de lei do ilustre deputado Bispo Wanderval, tramitam outras vinte proposições que relacionam-se com o tema e foram, por mandamento regimental, a ela apensadas.

Em que pesem todos os esforços que foram feitos pelas Comissões Especiais que foram instituídas para a análise dos projetos e, devemos registrar, a adoção de um Substitutivo tenha sido fundamental para a adoção de uma proposição que tratasse de forma global o tema, consideramos que alguns pontos não foram observados, levando-nos a apresentar o presente voto com a intenção de tornar mais adequada a redação de alguns pontos do substitutivo apresentado pelo ilustre relator.

Iniciemos pela redação oferecida pelo Relator ao art. 7º para adequá-la ao

53AD973A49 *53AD973A49*

53AD973A49

conceito de condomínio urbanístico, o qual, a nosso ver, deve ser admitido apenas nos municípios com gestão plena, com condições de avaliar e controlar os impactos urbanísticos por ele gerados. Além deste aspecto, cabe aqui registrar que tendo em vista o déficit habitacional de mais de sete milhões de moradias, é necessário que a lei estabeleça que uma parcela da área parcelada seja destinada pelo empreendedor aos empreendimentos habitacionais de interesse social, registrando-se porém, desde logo, que não se propõe a doação dessas áreas e sim a comercialização desses lotes no âmbito de programas habitacionais de interesse social. Propomos, para tanto, a inclusão de três parágrafos ao art. 7º, renumerando-se e alterando-se o parágrafo único:

“Art. 7º

§1º Os municípios poderão alterar, por lei municipal, as dimensões mínimas previstas no inciso I do caput deste artigo, no caso de áreas incluídas em zonas especiais de interesse social (ZEIS).

§2º O parcelamento do solo para fins urbanos na forma de condomínio urbanístico somente será admitido nos municípios que possuam gestão plena.

§3º Os parcelamentos solo para fins urbanos deverão ter no mínimo 10% (dez por cento) da área parcelada destinadas a empreendimentos habitacionais de interesse social.

§4º Fica facultado ao empreendedor destinar área equivalente à parcela a que se refere o §2º em zonas especiais de interesse social para a produção de habitação de interesse social demarcadas pelo município.”

Outro aspecto a ser observado é a referente à doação de áreas públicas no âmbito dos parcelamentos. A doação é uma condição necessária para que o município possa implantar equipamentos de saúde, educação, social, áreas verdes e praças, que atendam à nova demanda gerada pelo parcelamento urbano, qualquer que seja a modalidade, inclusive o condomínio urbanístico. Assim, propomos seja alterado o *caput* e o parágrafo 4º do art. 8º para a redação abaixo:

“Art. 8º O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos, excluído o sistema viário, deverá ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do caput do art. 7º desta lei.

.....

§4º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos deverão estar situadas fora do perímetro fechado.”

Em relação ainda às condições a serem obedecidas pelos parcelamentos, é necessário que se faça a exclusão do inciso VII do art. 11, vez que, não há sentido ou qualquer justificativa para que se dispense da obrigatoriedade de reserva de áreas destinadas a uso público, imposta por lei federal, para remeter à legislação municipal tal obrigatoriedade. Somos, portanto, pela exclusão do citado inciso VII.

Aspecto bastante preocupante diz respeito às Áreas de Preservação Permanente, as APP's. A redação dada ao art. 14 do Substitutivo representa claro retrocesso na legislação ambiental, em especial na parte relativa à possibilidade de fixação de dimensões

menores que as estabelecidas em normas ambientais nos casos de plano de bacias hidrográficas, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo. A nosso ver, a opção é a exclusão do citado artigo, seus incisos e parágrafos, sendo assim, somos pela sua supressão.

Cabe ainda, trazer à discussão a redação oferecida ao §2º do art. 23, pois, não nos parece razoável que o poder público ou seus concessionários tenham que indenizar infra-estrutura implantada em razão de cumprimento de obrigação legal por parte do empreendedor. Não há sentido em proceder-se qualquer indenização, principalmente em casos de regularização pois, tal, pressupõe, implantação sem autorização pública. Propomos, assim, seja suprimido o §2º do art. 23.

É necessário ainda adequar-se a redação do art. 35, eis que este em seu §3º, através da redação oferecida ao inciso II, inclui dispositivo para determinar competência ao estado para legislar sobre situações que impliquem em impactos ambientais sobre mais de um município. Tal dispositivo é desnecessário eis que este ente federado já dispõe de competência para tanto, cabendo, portanto, sua supressão. Ainda no citado parágrafo, em seu inciso III é necessário incluir dispositivo para fortalecer o papel dos Conselhos Municipais de Meio Ambiente e de buscar uma proteção mais efetiva da fauna e da flora protegida, pois é neste que se tem melhores condições de avaliar o impacto que determinado parcelamento pode causar nas espécies protegidas. Propomos, então, tenha o citado inciso a seguinte redação:

“Art. 35

§3º.....

III – cuja implantação coloque em risco a sobrevivência de espécie da fauna ou da flora silvestre ameaçada de extinção, mediante decisão específica do Conselho Municipal de Meio Ambiente.”

Passemos então à redação do artigo 45 do substitutivo que, a nosso ver não é suficiente para inibir a propaganda enganosa, a propaganda inverídica como mormente se vê em material de divulgação de empreendimentos. Nesse sentido, propomos que seja reenumerado o parágrafo único do artigo e incluído um parágrafo 2º com a seguinte redação:

“§ 2º - Será vedado ao empreendedor fazer qualquer menção em material publicitário de obra de infra-estrutura que não esteja incluída no escopo do seu fornecimento”

Da mesma forma, merecem reparo o disposto no inciso III e no § 5º do artigo 46, eis que a redação como está posta não garante a aplicação do Código de Defesa do Consumidor às alterações ou aditamentos de contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas. Segundo a Fundação PROCON, são inúmeras as reclamações de consumidores de abusos cometidos em alterações e aditamentos contratuais de forma unilateral por iniciativa de empreendedoras. Assim, propomos para o referido inciso a redação abaixo:

“III – as cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou

unidades autônomas, e suas alterações ou aditamentos posteriores, observadas as disposições da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990;”

Quanto ao parágrafo 5º do artigo 46, é necessário também que seja alterada a redação a fim de evitar prejuízo aos adquirentes, decorrentes de eventual ato de constrição judicial em ação civil em que o empreendedor esteja sendo demandado, bem como evitar que conduta fraudulenta do empreendedor prejudique os adquirentes. Ademais, a referida garantia já está prevista no citado artigo 33, §§ 2.º e 3.º do PL.

A simples afirmação do empreendedor acerca da garantia de que a ação civil não prejudicará os adquirentes é temerária devendo ser dado tratamento isonômico aos adquirentes, razão pela qual o artigo 33, §§ 2.º e 3.º são suscitados. Propomos seja dada ao parágrafo a seguinte redação:

“§ 5.º A existência de ação civil não impede o registro do parcelamento, desde que o empreendedor comprove que a ação não pode prejudicar o adquirente de lote ou unidade autônoma e, proceda ao registro de garantia real de que cogitam os §§ 2.º e 3.º do artigo 33.”

Outro aspecto que nos parece importante diz respeito ao prazo concedido ao Ministério Público para exame da documentação relativa à impugnação de registro. O prazo de apenas cinco dias é extremamente curto para exame de matéria tão complexa. Assim sugerimos a alteração, do inciso III do §1º do art. 47, conforme redação abaixo:

*“Art. 47
§ 1º*

*III - ouvido o Ministério Público no prazo de **10 (dez) dias**, o juiz deve decidir de plano ou após instrução sumária, remetendo o interessado às vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.”*

Outra situação que nos parece, merece nova redação, é a referente ao art. 48 do Substitutivo, pois, não há sentido em subordinar a ação do Ministério Público a aspectos subjetivos para adoção de procedimentos visando à obtenção de medida acautelatória. Desta forma propomos que o *caput* do citado artigo tenha a seguinte redação:

“Art. 48. O Ministério Público pode pedir cautelarmente em juízo a sustação do registro do parcelamento,”

Avancemos um pouco mais, até a redação do artigo 50 para observar que o texto do *caput*, especificamente a expressão “imóvel parcelado” gera dúvida se trata-se da área referente ao empreendimento ou a unidade autônoma (lote), pois ambos são considerados imóvel.

Dessa forma, a incompatibilidade desta expressão do *caput* com a vedação contida no § 2.º pode ser sanada com a utilização de expressão mais apropriada e que faça a distinção de lote e imóvel parcelado.

Aparentemente, o artigo se refere ao registro do empreendimento em mais de uma circunscrição imobiliária quando a área total abranger mais de um município, enquanto que a vedação expressa no § 2.º se refere ao lote individualizado, obviamente a fim de evitar

dupla cobrança de tributos sobre o proprietário do lote. Dessa forma propomos que a redação do *caput* do art. 50 seja simplificada para:

“Art. 50. Se o empreendimento estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro deve ser requerido simultaneamente em todas elas.”

Passemos ao artigo 61, cuja redação está em confronto com o art. 51, XII, do CDC, já que obriga o consumidor a ressarcir os custos da cobrança, que são, é claro, de interesse e, portanto, de responsabilidade do fornecedor.

Assim, são necessárias algumas mudanças na redação do citado artigo, alterando-se a redação do inciso I de seu § 1º, conforme abaixo:

“Art. 61

§ 1º.....

I – satisfazer as prestações objeto da notificação e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 1990, atualização monetária e devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação, em memória de cálculo discriminada. “

Da mesma forma e para tornar adequada a redação aos preceitos instituídos pelo Código de Defesa do Consumidor, é necessário que sejam incluídos dois parágrafos ao citado artigo 61, procedendo-se a renumeração dos parágrafos remanescentes, que passariam à numeração de 4º ao 9º. Dessa forma teremos os parágrafos 2º e 3º com a nova redação abaixo, vez que é fundamental para o consumidor e o fornecedor que haja absoluta transparência sobre o contrato firmado, mais ainda quando se trata de hipótese de rescisão. Além deste aspecto, a gratuidade, em casos tais, é medida que atende os objetivos de justiça e solidariedade impressos no art. 3º da Constituição Federal. Assim, teremos:

“§ 2º A notificação deve conter a advertência de que, não satisfeitas as prestações ou não impugnado o valor, poderá o credor pleitear a rescisão do contrato.”

“§ 3º O empreendedor arcará com os custos da notificação referida no § 1º deste artigo, nos casos em que o adquirente possua renda familiar mensal inferior ou igual a 3 (três) salários mínimos mensais, uma única vez durante o período de vigência do contrato, vedado o fracionamento do montante das prestações em atraso, ainda que não consecutivas.”

Por decorrência das alterações propostas ao artigo 61, teríamos a supressão do inciso III, vez que estaria este contemplado na nova redação.

Com a finalidade de evitar que haja necessidade de duas notificações, uma para pagamento e outra para constituição em mora do devedor, propomos seja dado ao art. 62 a redação seguinte:

“Art.62 -Decorridos 15 (quinze) dias da notificação ao credor do depósito das prestações referidas no art. 61, considera-se efetuado o pagamento.

Parágrafo único. *Em não comparecendo o credor para receber, a importância deve ser*

depositada pelo Oficial de Registro de Imóveis em conta bancária especial a favor do credor, remunerada na forma de depósitos judiciais.”

É necessário, ainda, que sejam feitas alterações no artigo 63, vez que o mesmo traz em sua redação inúmeras disposições desfavoráveis ao consumidor. Senão, vejamos:

A **CLÁUSULA PENAL** é estipulada pelas partes como sucedâneo das perdas e danos. O credor que tiver em seu favor cláusula penal não pode exigir indenização pela vantagem econômica do devedor ou por prejuízos eventualmente havidos.

E, nos termos do Parágrafo único do art. 416 do Código Civil, ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente.

A indenização por fruição não pode ser cumulada com a cláusula penal, portanto, não deve ter o cálculo regulado pela lei.

A CUMULAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR CLAUSULA PENAL E FRUIÇÃO, IMPLICA NUM BIS IN IDEM.

COMISSÃO DE CORRETAGEM: é custo do empreendedor, que converte o corretor num vendedor, o que, por sua vez, torna a comissão de corretagem verdadeira comissão por venda. Tal valor somente pode ser descontado da restituição se o consumidor contratou os serviços de um corretor para auxiliá-lo na escolha do melhor negócio. Tais despesas já estão embutidas na cláusula penal, esta resultante da prévia avaliação das perdas e danos pela rescisão do contrato.

TARIFAS E TRIBUTOS: deve ser mantida a redação anterior na qual constava que deverão ser cobrados apenas os tributos e tarifas que incidem sobre a propriedade e sejam de responsabilidade do adquirente.

JUROS MORATORIOS: a expressão deve ser retirada do texto uma vez que a devolução das parcelas deve ser integral, pois se na época própria foram pagas com acréscimos, tais acréscimos também devem ser devolvidos ao consumidor, evitando-se o enriquecimento sem causa por parte do empreendedor.

Desta forma, é necessário alterar-se a redação do citado artigo para:

“Art. 63. Na rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da cláusula penal, dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente com relação a tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel, observadas as condições previstas expressamente em contrato, nos termos do inciso VIII do § 2º do art. 58.”

Tal artigo, conforme se vê, possui redação desfavorável ao consumidor e, em várias situações inadequada a preceitos do Código Civil. Observe-se:

É DEVER DE INFORMAÇÃO DO EMPREENDEDOR APRESENTAR A

MEMORIA DE CÁLCULO DOS VALORES A TÍTULO DE DEVOLUÇÃO E DE RETENÇÃO, BEM COMO A COMPROVAÇÃO DOS MESMOS

A RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL AO EMPREENDEDOR É IMEDIATA. O VALOR PAGO POR ELE DEVE SER DA MESMA FORMA DEVOLVIDO, SOB PENA DE DESEQUILÍBRIO NA RELAÇÃO CONTRATUAL.

A NÃO EFETUAÇÃO DA DEVOLUÇÃO DE FORMA INJUSTIFICADA SE CONSUBSTANCIA EM INADIMPLÊNCIA E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA POR PARTE DO FORNECEDOR (EMPREENDEDOR).

O PRAZO DE 90 (NOVENTA) DIAS DE QUE COGITA A PROPOSTA DE REDAÇÃO DO § 3.º SE MOSTRA RAZOÁVEL PARA A DEVOLUÇÃO DOS VALORES DEVIDOS AO CONSUMIDOR.

AS ACESSÕES E BENFEITORIAS RELIZADAS PELO ADQUIRENTE SÃO DE SUA INTEIRA RESPONSABILIDADE, SENDO QUE EVENTUAL DISCORDANCIA POR PARTE DO EMPREENDEDOR DEVE SER COMUNICADA AOS ÓRGÃO COMPETENTE, FISCO, PREFEITURA ETC. NÃO CABE AO FORNECEDOR/EMPREENDEDOR ADENTRAR NESTE MÉRITO (DIREITO DE CONTRUIR).

AS ACESSÕES E BENFEITORIAS DEVEM SER IMEDIATAMENTE INDENIZADAS SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA POR PARTE DO EMPREENDEDOR, DESEQUILIBRIO CONTRATUAL ENEGATIVA AO DIREITO DE RETENÇÃO POR PARTE DO CONSUMIDOR/ADQUIRENTE, CUJO FUNDAMENTO ENCONTRA-SE NO CODIGO CIVIL.

ASSIM, NOS TERMOS DO ARTIGO 473 PARÁGRAFO ÚNICO DO CODIGO CIVIL , A RESCISÃO CONTRATUAL SOMENTE SE OPERARÁ DE PLENO DIREITO COM O RESSARCIMENTO DOS VALORES DEVIDOS AO CONSUMIDOR, EM ATENDIMENTO AO PRINCIPIO DA BOA-FÉ POR OCASIÃO DA RESCISÃO.

QUANTO A AVALIAÇÃO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL, TAL DISPOSITIVO FERE O DIREITO AO CONTRADITORIO, E, PORTANTO, SE MOSTRA ARBITRÁRIO E ILEGAL.

O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL, PORQUE SUMÁRIO, NÃO PODE JUSTIFICAR O CANCELAMENTO DO REGISTRO SEM A RESTITUIÇÃO DO VALOR, AINDA QUE ESTA NÃO TENHA SE DADO POR RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE.

IMPRESINDÍVEL QUE HAJA PREVISÃO LEGAL DE ARREPENDIMENTO QUANDO SE TRATA DE CONTRATO TÃO IMPORTANTE, E AO MESMO TEMPO, TÃO ONEROSO PARA O CONSUMIDOR. ESSA POSSIBILIDADE DIMINUIRÁ ENORMEMENTE A QUANTIDADE DE ADQUIRENTES INADIMPLENTES E OS CUSTOS DE COBRANÇA E DEVOLUÇÃO DO

FORNECEDOR.

Desta forma, é necessário que se façam alterações nos parágrafos 1º a 7º do citado artigo, bem como proceda-se a supressão dos parágrafos 8º e 9º, conforme proposta abaixo:

“§ 1º O empreendedor tem a obrigação de apresentar, em memória discriminada de cálculo, a prestação de contas dos valores a ressarcir e dos descontos previstos no caput.”

“§ 2º As acessões e benfeitorias levadas a efeito no imóvel pelo adquirente devem ser indenizadas pelo empreendedor.”

“§ 3º O valor da restituição prevista no “caput” e § 2º deste artigo será pago em uma única parcela, em até 90 (noventa) dias da data da rescisão do contrato, acrescido de juros e correção monetária, calculados até a data do efetivo pagamento.”

“§ 4º Se houver controvérsia, o empreendedor deve efetuar, no prazo previsto no § 3º, a restituição da parte incontroversa. “

“§ 5º Em caso de inadimplência do empreendedor, incidirá a cláusula penal prevista contratualmente.”

“§ 6º Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado nas condições contratadas.”

“§ 7º Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição integral do valor pago.”

Outro aspecto a ser observado refere-se ao parágrafo 2º do artigo 86, eis que no caso da regularização fundiária sustentável, a competência para licenciar o plano de regularização deve ser sempre do Município. A regularização é uma atividade que não gera novos impactos ambientais, mas ao contrário, sempre vai minimizá-los. Além disso, o quadro atual de irregularidade fundiária no País (mais de 12 milhões de domicílios urbanos irregulares) exige procedimentos ágeis para a regularização, o que não se consegue enviando os processos para o Estado. A nosso ver a alternativa que se apresenta é a de retirada do §2º do artigo 86, que ora propomos.

Ainda referente à questão da regularização é necessário, ainda, proceder-se a supressão do §1º do art. 89, eis que para proceder-se a regularização não é possível aplicar-se plenamente as determinações da lei decorrente da proposição em análise, eis que esta se aplicará aos novos parcelamentos e a regularização, diferentemente, trata de situação diferenciada. Assim, somos pela supressão do citado parágrafo, procedendo-se a renumeração dos demais.

Voltando, entretanto, às relações de consumo, entendemos que à redação do art. 124 deve ser acrescentado parágrafo único, com a finalidade de garantir o tratamento judicial adequado às ações que envolverem tais relações, vez que as ações nem sempre deverão estar pautadas pela situação do imóvel. Assim, teremos acrescido ao art. 124 o parágrafo único com a seguinte redação:

“Art. 124..

Parágrafo único. *Nos casos em que sejam discutidas questões ligadas à relação de consumo, em ação proposta pelo consumidor ou contra ele, a competência será definida pelo seu domicílio.”*

Cabe aqui, ainda, observar que o projeto em questão busca regulamentar os loteamentos fechados por meio da modalidade do condomínio urbanístico, a ser utilizada apenas nos municípios de gestão plena e a partir de normas estabelecidas por legislação municipal. Nesse passo, o art. 127 subverte completamente a lógica estabelecida e cria o loteamento com controle de acesso, o qual, além de não diferenciar os espaços públicos dos privados, não está submetido à legislação municipal específica nem restrita a municípios de gestão plena, apesar de ser uma modalidade que pode causar grandes impactos urbanísticos. Entendemos assim que deve ser efetivada a supressão do art. 127.

Questão outra que a nosso ver merece reparo é a contida no art. 128 do Substitutivo, que trata de anistiar ou, como redigido, convalidar as licenças municipais ou estaduais concedidas com base na Lei 6766 de 1979 que fixava a faixa de 15 metros aplicáveis à fixação de Áreas de Preservação Permanente, em contraposição ao disposto no Código Florestal desde 1989. Não nos parece razoável que tal anistia possa abranger fatos posteriores à legislação especial, devendo proceder-se à alteração do art. 128 para o seguinte:

“Art. 128 Exclusivamente no que se refere aos limites mínimos das APP's ao longo dos corpos d'água, ficam convalidadas as licenças municipais ou estaduais outorgadas a parcelamentos do solo para fins urbanos, até a data de 18 de julho de 1989, com base na faixa de 15 (quinze) metros prevista no inciso II do art. 4º da Lei 6766 de 19 de dezembro de 1979, desde que efetivadas as medidas mitigadoras e compensatórias eventualmente exigidas pelo órgão ambiental competente.”

É necessário ainda adequar-se a redação do *caput* do art. 129, pois não há sentido que as exigências discriminadas nos incisos que a ele se seguem tenham validade de apenas um ano, vez que são exigências assecuratórias do negócio. Assim propomos seja dada ao *caput* a redação seguinte:

“Art. 129. Além dos documentos exigidos nos termos do art. 33, devem ser apresentados pelo empreendedor, para registro do parcelamento do solo para fins urbanos:”

Por mais que nos esforcemos na intenção de ver qualquer sentido que venha na intenção de preservação do interesse público na proposta contida no art.130 do Substitutivo. Qual a justificativa de obrigar a municipalidade em aceitar um imóvel em dação em pagamento? Não há justificativa. A nosso ver, pelo menos não no campo do interesse público. Somos assim pela supressão do art. 130 do Substitutivo.

Por final, cabe registrar a absoluta impropriedade de promoverem-se alterações através desta proposição na Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos. Em que pesem os argumentos em contrário, entendemos ser necessário, aí sim, procederem-se as alterações a partir de atualização da própria lei de registros como

um todo, adequando-a à realidade presente, porém, de maneira uniforme e não realizando alterações pontuais, haja vista que a questão registral não pode ser vista de forma fragmentada pois seu maior objetivo é a segurança jurídica dos atos de que cuida.

Não é razoável, a nosso ver que sejam incluídas alterações, digamos, no mínimo estranhas, como por exemplo, a proposta através da inclusão de obrigatoriedade de averbação de notícia de ajuizamento de ação conforme se vê na redação do inciso V do §1º do art. 167 da Lei de Registros, conforme proposto pela redação do art. 138 do Substitutivo. Assim, entendemos deve ser suprimido o art. 138 do Substitutivo pois não é este o mecanismo adequado a ser dado à questão registral, devendo tal matéria ser discutida e avaliada de forma global, e não apenas sob a ótica do registro imobiliário. Propomos, portanto a exclusão do art. 138.

Feitas as observações acima que, conforme se pode verificar, são pontuais, entendemos que dado à complexidade do tema, melhor seria fossem efetuados maiores debates sobre o mesmo, para que ao final se pudesse oferecer à sociedade uma legislação à altura da importância que tem a aquisição de um imóvel na vida das pessoas.

Consideramos, portanto, imprescindível, que ao Substitutivo do Relator sejam agregadas, no mínimo, as alterações aqui propostas, sem prejuízo de que se faça melhor discussão de inúmeras outras questões que, a nosso ver, representam verdadeiro retrocesso na legislação vigente, como, por exemplo, são os aspectos relativos à preservação ambiental, especialmente naquelas situações de parcelamentos consolidados ao arripio da legislação ambiental e, ainda, nas condições determinadas para aprovação de novos empreendimentos, afastando-se em muitos casos a legislação ambiental protetiva e abrindo margem à substituição da proteção pela possibilidade de predomínio da ganância, em prejuízo da coletividade, como é o caso, por exemplo, da redução da faixa mínima de mata ciliar de 30 para 15 metros e ainda, na sua forma de medição, passando-se do nível mais alto em faixa marginal para o limite de suas margens, ou ainda, à possibilidade de apropriação e privatização de Áreas de Preservação Permanentes.

Estes, são apenas alguns dos aspectos que nos levam à convicção de que a matéria deve ser melhor discutida, considerando-se que sua aprovação por esta Comissão Especial delimitará os contornos da proposta a ser discutida pelo pleno desta Casa. O resultado deste trabalho deverá refletir os anseios da sociedade e o avanço da legislação necessária a garantir o direito dos cidadãos e a preservação dos nossos recursos naturais, buscando o equilíbrio entre o crescimento das cidades e suas populações e a sustentabilidade do meio ambiente para esta e para as gerações futuras.

Estas são as observações que trazemos à avaliação dos nobres pares e esperamos sejam consideradas, procedendo-se à nova avaliação quanto à oportunidade de discussão mais aprofundada dos projetos.

Sala das Comissões,

Deputado IVAN VALENTE

53AD973A49 *53AD973A49*

PSOL/SP

53AD973A49 *53AD973A49*