ATA DE REUNIÃO – 3° ETAPA

Revisão do Código de Obras

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2024

Local:	Inicio:	Término:	Data:
Câmara de Vereadores de Jaguaruna	**13:30**	**15:07**	**09/04/2025**

PARTICIPANTES

MEMBROS DO NG E GE: Alfredo Alves da Rosa Corrêa, Cristini Rebelo de Souza, Geovania Baldissera de Souza, Grasiela Albino Ugioni, Murilo Ricardo Luiz, Ricardo Schmitz Luiz, Rogerio Kersting, Rosiane Vieira, Silvia Zago Bitencourt.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi, Daniel Ribeiro Preve, Monique Machado de Luca.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo revisar a Lei do Código de Obras, que é lei complementar ao Plano Diretor – Terceira etapa do cronograma de trabalho.

1. Ana Carolina iniciou a reunião informando que o parecer jurídico seria apresentado brevemente aos participantes pelo advogado, Prof. Daniel Ribeiro Preve, que estava presente na reunião de forma remota, via *meet*. Em seguida, Daniel estaria disponível para responder aos devidos questionamentos acerca do parecer jurídico. Ana Carolina também lembrou que o parecer havia sido disponibilizado através do grupo do WhatsApp na semana anterior.
2. Daniel, compartilhou o parecer jurídico com os participantes e iniciou a sua apresentação. O advogado informou que o documento foi dividido em duas partes e que responderia à alguns questionamentos formulados acerca da revisão do Código de Obras de Jaguaruna. Na primeira parte do parecer jurídico foram respondidos os seguintes questionamentos:

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

a. *Atualmente, é possível flexibilizar a comprovação de posse ou propriedade sobre o imóvel?*
b. *Quais consequências existirão caso a municipalidade continue a liberar construções em lotes irregulares perante a legislação e ao Registro de Imóveis?*
c. *Ao contrário, quais consequências de a municipalidade aceitar somente a matricula dos imóveis para concessão do Alvara de Construção?*

3. Daniel fez citação aos artigos 12 e 13 do Código de Obras vigente atualmente em Jaguaruna, explicando o direito do possuidor conforme já é estabelecido na legislação municipal. O artigo 12 permite que o possuidor realize a licença para construção dos imóveis não registrados e o artigo 13, apresenta quais documentos o possuidor deverá apresentar para conseguir tal licença. Os artigos citados por Daniel foram:

- *Art. 12. Para os efeitos desta lei é direito do possuidor requerer, perante o Município, licença para realizar obras e edificações no imóvel.*
- *Art. 13. Poderá o possuidor exercer o direito previsto no artigo anterior desde que detenha qualquer dos seguintes documentos:*

  I - Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Registro de Imóveis;

  II - Escritura de posse;

  III - Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "ad usucapionem" com ou sem justo título ou ação em andamento;

  IV - Declaração de Posse do imóvel, com as características do mesmo, assinada pelo requerente com firma devidamente reconhecida.

  § 1º No caso previsto no inciso I deverá ser juntada cópia do título de propriedade demonstrando a exatidão das informações relativas ao imóvel objeto do contrato.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

§ 2º Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte do Município, do direito de posse sobre o imóvel.

4. Daniel mencionou que a lei se torna frágil pois todos os documentos apresentados pelo artigo 13 não são tidos como referências válidas, pois somente a matrícula do imóvel garantiria a propriedade do mesmo. O Prof. Daniel, também alertou o que está escrito no parágrafo 2º, que na inconsistência dos documentos apresentados para comprovação de posse, o responsável responderá civil e criminalmente pela veracidade desses documentos, podendo configurar estelionato, produção de documentos falsos, e independendo desse dispositivo isso já é regulamentado.
5. Daniel citou a existência da Lei Federal nº 13.465, de 2017 que trata da regularização fundiária urbana, que veio para regularizar esses imóveis que não possuem registro. Apesar dos dispositivos de comprovação de posse permitidos pela legislação vigente do Código de Obras, o advogado sugeriu a regularização dos imóveis, para reconhecer esses assentamentos informais para que tenham as suas matrículas registradas. A regularização desses imóveis permitiria investimentos pelo município, financiamento bancário para esses imóveis, e a não regularização dos mesmos traria inúmeros problemas.
6. Daniel mencionou que remover toda a possibilidade de construção do possuidor também não seria o mais adequado, conhecendo a realidade do município e sabendo que muitos imóveis não são registrados, por isso sugeriu uma flexibilização para que se iniciasse o processo de regularização dessas áreas por parte do município. O advogado então apresentou uma manutenção para o artigo 13, para considerar apenas alguns documentos como comprovante de posse, o artigo alterado sugerido foi:
    - *Art. 13. Poderá o possuidor exercer o direito previsto no artigo anterior desde que detenha qualquer dos seguintes documentos:*

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

I - Escritura de posse;

II - Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro;

III - Título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis, e, caso o requerente não seja o proprietário constante do registro, autorização do proprietário, ambos com firma reconhecida ou assinatura digital, desde que a documentação possibilite a conferência de autenticidade por parte da Administração;

§ 1º No caso previsto no inciso I deverá ser juntada cópia do título de propriedade demonstrando a exatidão das informações relativas ao imóvel objeto do contrato.

§ 2º Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte do Município, do direito de posse sobre o imóvel.

7. Com a manutenção do artigo 13, os documentos que poderiam ser apresentados para comprovação de posse dariam uma garantia a mais e menos riscos, tanto à população quando à municipalidade segundo Daniel. Ele ainda comentou sobre cada documento, os que foram removidos do artigo e os que continuaram, juntamente com as devidas justificativas.
8. Partindo para a apresentação da segunda parte do parecer jurídico, Daniel fez a leitura dos questionamentos:
    a. *As especificações do Código de Obras são válidas em todo o território municipal, ou seja, ela determina as construções na área rural do município também?*
    b. *Qual a competência da municipalidade em fazer a gestão da área rural e ambiental do munícipio acerca da construção de edificações?*

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

c. *É possível que existam índices urbanísticos para o macrozoneamento rural e a emissão de Alvará de Construção, com os mesmos critérios do macrozoneamento urbano?*

9. Daniel apresentou o que considerou acerca dos questionamentos e concluiu que a aplicabilidade do Código de Obras em áreas rurais, destacando que sua validade abrange todo o território municipal, salvo exceções. Ressaltou que as áreas rurais estão sujeitas a legislações federais e estaduais específicas, especialmente em aspectos tributários e ambientais, como APPs e reserva legal. Também pontuou que, por não possuírem infraestrutura urbana consolidada, as exigências podem ser flexibilizadas. O Prof. Daniel sugeriu que o macrozoneamento rural preveja parâmetros diferenciados, adequados às particularidades do meio rural, em consonância com o planejamento territorial e o Plano Diretor. Após, Daniel concluiu a sua apresentação e abriu para que os demais participantes fizessem seus questionamentos.
10. A procuradora do Município, Dra. Grasiela, mencionou que o cadastro, a execução fiscal e a emissão de alvarás estão vinculados à comprovação de posse ou propriedade dos imóveis em Jaguaruna. Ela questionou ao Prof. Daniel como seria possível formalizar uma escritura de posse nos casos em que o possuidor não tem contato com o proprietário da matrícula do imóvel ou quando, muitas vezes, nem sequer existe matrícula. Ressaltou ainda que a realidade de Jaguaruna envolve matrículas-mãe muito antigas e parcelamentos irregulares com mais de 30 anos, inviabilizando a atuação do proprietário para anulação da escritura de posse. Daniel comentou que a escritura de posse já é reconhecida pela legislação vigente como documento hábil para comprovação de posse, que dá o direito de construção e a liberação do alvará.
11. Em seguida, Dra. Grasiela questionou qual seria a melhor forma de modificar essa realidade no município, sugerindo que, futuramente, apenas matrículas registradas sejam aceitas como comprovante de propriedade. No entanto, destacou a importância de que essa mudança ocorra de forma gradual, garantindo um processo de transição.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

12. Daniel concordou, reforçando que o ideal não seria vetar de imediato os documentos de posse, mas implementar uma transição progressiva, permitindo que a legislação vá sendo atualizada para se adequar à realidade fundiária do município.
13. Ricardo questionou ao Prof. Daniel sobre a diferença entre a escritura de posse e o contrato de compra e venda, considerando que essa situação é bastante recorrente em Jaguaruna. Daniel explicou as características de ambos os documentos e destacou a importância do registro do imóvel em cartório.
14. Os participantes discutiram amplamente a situação dos imóveis sem registro em Jaguaruna, avaliando a criação de um mecanismo de transição. A proposta visa permitir uma flexibilização temporária, garantindo o direito à construção para moradores que não possuem matrícula, mas que mantêm cadastro junto à Prefeitura e cumprem com suas obrigações tributárias.
15. Ana Carolina comentou que a situação dos imóveis irregulares, por si só, não afeta diretamente o Código de Obras, nem pode ser resolvida por meio da legislação atualmente em revisão. Destacou que a finalidade do Código de Obras é tratar especificamente das normas que regulamentam as construções no município. Ressaltou, contudo, que a principal interface entre o Código e essa realidade diz respeito à possibilidade de liberação de novas construções em imóveis não registrados, ou à exigência de matrícula como condição para a emissão de alvarás — sendo essa última a alternativa considerada ideal, conforme apontado pelos técnicos da UNESC.
16. Os técnicos da municipalidade, juntamente com os demais participantes, debateram sobre a situação existente no município, reconhecida como um problema antigo, e buscaram alternativas para sua solução. Na ocasião, a procuradora Grasiela questionou ao Prof. Daniel qual seria a melhor forma de conduzir a transição entre o cenário atual, que flexibiliza a construção através da posse para o modelo ideal, no qual apenas imóveis

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

devidamente registrados estariam aptos a obter autorização para construir.

17. Alfredo sugeriu a possibilidade de incluir novos métodos para comprovação de posse do imóvel, citando como exemplo o rito da usucapião com anuência dos confrontantes, para fins de cadastro. Ressaltou, contudo, que esse processo exigiria uma série de documentos adicionais por parte do possuidor. Em resposta, Daniel considerou a proposta como uma possibilidade viável. No entanto, Grasiela ponderou que essa exigência tornaria o processo de cadastro dos imóveis sem registro ainda mais complexo, dificultando, consequentemente, a aprovação de projetos e a emissão de alvarás de construção. Diante disso, Daniel reforçou a importância da conscientização quanto à necessidade de avançar com a regularização fundiária urbana no município e propôs que os técnicos da municipalidade se reunissem para buscar uma solução adequada à realidade local. A partir dessa solução, seria possível definir como a questão será tratada no Código de Obras. Daniel se colocou à disposição para revisar e ajustar o texto legal conforme as necessidades identificadas.
18. Encerrada a participação do Prof. Daniel na reunião, os demais participantes deram continuidade às discussões, com o objetivo de buscar soluções para a situação apresentada, especialmente no que se refere aos impactos na revisão do Código de Obras.
19. Ana Carolina realizou uma breve apresentação sobre o cronograma das próximas reuniões, destacando que a revisão da minuta da lei está se aproximando da fase final.
20. Após isso, a reunião foi encerrada.

ASSINATURA - MEMBROS DO NG E GE

Alfredo Alves da Rosa Corrêa
Coordenador de Arrecadação

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

Cristini Rebelo de Souza
Departamento de Planejamento Urbano

Geovania Baldissera de Souza
Procuradoria do Município

Grasiela Albino Ugioni
Procuradoria do Município

Murilo Ricardo Luiz
Arquitetura e Urbanismo

Ricardo Schmitz Luiz
Incorporadoras, Engenharia e Construções

Rogerio Kersting
Técnico Fiscal Municipal

Rosiane Vieira
Departamento de Planejamento Urbano

Silvia Zago Bitencourt
Secretária de Administração e Finanças

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:

Ana Carolina Rocha de Zorzi
Engenheira Civil

Daniel Ribeiro Preve
Consultor Jurídico

Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net