



CONSULTORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

PARECER 100-A/2022 - CJLEG

PROTOCOLO: **3959/2022**

DATA ENTRADA: 22 de Setembro de 2022

PROJETO DE LEI nº 9.397/2022

Ementa: Altera a Lei Ordinária nº 6.710, de 23 de junho de 2021, e dá outras providências

1. RELATÓRIO

Trata-se de **PARECER JURÍDICO**, apresentado ao relator(a) da Comissão de Legislação e Redação de Leis, sobre o **Projeto de Lei nº 9.397/2022**, de autoria do **Poder Executivo**, que altera a Lei Ordinária nº 6.710, de 23 de junho de 2021, e dá outras providências.

A consulta/parecer tem como objetivo a análise sobre a legalidade e constitucionalidade do projeto de lei, assim como sua viabilidade jurídica no tocante ao Regimento Interno.

Segundo justificativa anexa ao presente: *“Diante do alto índice de irregularidade incidente sobre os bens imóveis do Município, é necessária a intervenção do Poder Público, através de ações que estimulem os contribuintes a promoverem voluntariamente a regularização de seus imóveis, antes mesmo de qualquer medida coercitiva da Administração, ocasionando a reabilitação econômica do contribuinte, que terá seu imóvel regularizado e, por consequência, haverá a recuperação de receitas tributárias municipais, retornando em investimentos para o desenvolvimento da Cidade. Assim, o objetivo é regularizar as áreas construídas irregularmente, situações estas já consolidadas, impactando diretamente na tributação incidente sobre estes imóveis, pois, com a regularização e expedição dos respectivos vistos de conclusão, a municipalidade passará a reconhecer e a cadastrar essas edificações, fazendo com que o imposto sobre elas incidentes seja lançado efetivamente sobre a área real construída, o que refletirá, de*



forma mais justa, o cumprimento das obrigações tributárias devidas pelos contribuintes, evitando, desta forma, a evasão de receitas públicas.”

É o relatório.

Passo a opinar.

2. DA SISTEMÁTICA NO PROCESSO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARUARU E DA MANIFESTAÇÃO DA CONSULTORIA JURÍDICA LEGISLATIVA.

Ab initio, impende salientar que a emissão de parecer por esta Consultoria Jurídica Legislativa não substitui a vontade dos Ilustres Vereadores e Vereadoras que compõe as Comissões permanentes, porquanto estas são compostas pelos representantes eleitos e constituem-se em manifestação efetivamente legítima do Parlamento Municipal.

Dessa forma, a opinião jurídica exarada neste **parecer não tem força vinculante**, podendo seus fundamentos serem utilizados ou não pelos membros desta Casa. De qualquer sorte, torna-se de suma importância algumas considerações sobre a possibilidade e compatibilidade sistemática adotada para o processo legislativo no âmbito desta Casa de Leis de Caruaru.

O Regimento Interno desta Casa Legislativa dispõe sobre as atribuições da Consultoria Jurídica Legislativa, senão vejamos:

Art. 91 – Nenhum projeto de lei, de resolução ou de decreto legislativo, será submetido à deliberação do Plenário **sem que tenha recebido parecer escrito das respectivas Comissões Permanentes** ou de Comissão Especial.

Art. 133 – Recebido o projeto de lei o **Presidente despachará encaminhando-o a uma ou mais comissões para receber parecer**, de acordo com a natureza da matéria nele contido.

Art. 274 – **As deliberações das Comissões serão assessoradas pela Consultoria Jurídica Legislativa**, que assegurará a legalidade dos atos relacionados às atribuições do Poder Legislativo Municipal. (Alterado pela Resolução nº 615/2019).

Assim sendo, as referidas normas estabelecem expressamente a possibilidade de **assessoramento jurídico legislativo** sobre as proposições em debate, sendo que o parecer escrito é exigido unicamente das comissões pertinentes permanentes ou temporárias.



A sistemática adotada ressalta-se, não é exclusividade de Caruaru, sendo comum em diversas outras Câmaras Municipais brasileiras. **Ainda assim, a opinião técnica desta Consultoria Jurídica é estritamente jurídica e opinativa, não podendo substituir a manifestação das Comissões Legislativas permanentes, pois a vontade do Parlamento deve ser cristalizada através da vontade do povo, aqui efetivada por meio de seus representantes eleitos.**

Desta feita, são estes mesmos representantes que melhor podem analisar todas as circunstâncias e nuances (questões sociais e políticas) de cada proposição. Por essa razão, em síntese, a manifestação deste órgão de assessoramento jurídico, autorizada por norma deste Parlamento municipal, **serve apenas como norte**, em caso de concordância, para o voto dos edis caruaruenses, **não havendo substituição e nem obrigatoriedade em sua aceitação** e, portanto, **não atentando contra a soberania popular** representada pela manifestação dos Vereadores.

3. ADMISSIBILIDADE, ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA E COMPETÊNCIA.

O projeto de lei em enfoque está redigido em termos claros, objetivos e concisos, em língua nacional e ortografia oficial, estando devidamente subscrito digitalmente por seu autor, além de trazer o assunto sucintamente registrado em ementa, tudo na conformidade do disposto no Regimento Interno da Câmara Municipal e a boa técnica redacional.

Observa-se que o Executivo articulou justificativa escrita, atendendo ao disposto na norma regimental. A distribuição do texto também está dentro dos padrões exigidos pela técnica legislativa, não merecendo qualquer reparo, restando, pois, cumpridos os requisitos de admissibilidade.

Compete ao município legislar sobre assunto de interesse local, tal competência provém da Constituição Federal, visto que os municípios são dotados de autonomia legislativa, suplementando a legislação federal e Estadual, no que couber, conforme deixa claro o art.30 da Carta Magna, *in verbis*:



Art. 30. **Compete aos Municípios:**

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

(...)

VIII - promover, no que couber, **adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;**

Desta forma, não resta outro conhecimento senão a indicação de matéria de competência deste ente municipal em tratar da matéria.

4. DO QUÓRUM DE APROVAÇÃO

A Câmara somente pode deliberar com a presença da maioria absoluta dos Vereadores, adotando, *in caso*, a votação nominal e por dois terços, nos termos do Art. 115, parágrafo único da LOM c.c art. 115, §3º do Regimento Interno, *verbis*:

Art. 115 – As deliberações da Câmara serão tomadas por maioria simples, maioria absoluta e por **dois terços** de seus membros.

§ 1º - **Por maioria simples**, que corresponde à metade mais um dos Vereadores presentes à reunião, a **Câmara deliberará sobre todas as matérias**, exceto as referidas nos parágrafos seguintes.

(...)

Por fim, sendo aprovado em duas votações, o mesmo será enviado para o devido autógrafo e posterior sanção ou veto do Executivo, tudo conforme os trâmites previstos na legislação municipal¹.

¹ **Art. 138** – O projeto de lei, após a sua aprovação pelo Plenário em dois turnos de votação, será assinado pelo Presidente e 1º e 2º Secretários, e dentro de dez dias será encaminhado ao Prefeito, que terá o prazo de quinze dias úteis para sancioná-lo ou vetá-lo total ou parcialmente.



5. MÉRITO

A proposição em questão pretende alterar a Lei Ordinária nº 6.710, de 23 de junho de 2021, e dá outras providências.

Vale ressaltar que a Lei Municipal nº 6.710/2021 dispõe sobre Procedimento de Regularização de Edificações realizado de modo diferenciado do previsto na Lei Complementar Municipal nº 072/2019 (Plano Diretor) e na Lei Municipal nº 2.454/1977 (Código de Urbanismo, Obras e Posturas de Caruaru), a fim de permitir ao município a regularização da sua construção através de um procedimento especial, segundo justificativa do projeto.

O projeto de lei está dividido da seguinte forma: o primeiro artigo, acrescenta o Parágrafo 4º do artigo 4º, a qual passa a ter a seguinte redação: *§ 4º O documento que comprove a condição de promitente comprador ou a posse será aceito desde que apresente a cópia atualizada da matrícula do imóvel conjuntamente.* O mesmo também revoga os incisos IX e XIV do artigo 5º. Bem como, os incisos III e VII do artigo 9º e altera o inciso V a qual passa a vigorar com a seguinte redação: *V - Iluminação natural de ambientes.* Revoga ainda o Parágrafo único do artigo 15. Dispõe que o artigo 18 e seus incisos passam a vigorar com as seguintes redações: *Art. 18. O não atendimento à área mínima, dimensionamento e iluminação dos ambientes qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Aa \times 10 \times UFM$, onde: I - C = contrapartida; II - Aa = Área do ambiente desconforme; III - UFM = unidade fiscal do município.* Parágrafo Único. *Nos casos de mais de um ambiente possuir área ou dimensionamento menor que o exigido ou ausência de iluminação, será considerada a sua Aa (Área do ambiente em desconformidade com os parâmetros) como a soma de todos os ambientes irregulares.* E por último o artigo 27: *Art. 27. Os responsáveis técnicos, sejam eles pessoa física ou jurídica, que prestarem declarações falsas, omitirem informações relevantes para a regularização ou que edificarem em desacordo com o projeto aprovado, serão punidos na forma da lei, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, submetendo-se às seguintes penalidades: I - Multa; II - Imposição de obrigação de fazer ou desfazer; III - Cancelamento do alvará de regularidade da obra; § 1º As penalidades serão aplicadas ao proprietário do imóvel e ao responsável técnico pelo projeto de levantamento arquitetônico, solidariamente. § 2º Quando for constatada a irregularidade quanto às informações*

que não condizem com a realidade, será aplicada uma multa no valor de 200 UFM (unidade fiscal municipal) ao proprietário e ao responsável técnico. § 3º O alvará de licença de regularidade da obra poderá ser cassado, em caso de desvirtuamento por parte do interessado, ou cancelado, em caso de comprovação de ilegalidade.”

O artigo 2º determina que a presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, com vigência **até 31 de dezembro de 2024.**

Segue quadro comparativo:

LEGISLAÇÃO ATUAL	REDAÇÃO DO PROJETO DE LEI
Art. 4º ... <u>acréscimo</u>	Art. 4º § 4º O documento que comprove a condição de promitente comprador ou a posse será aceito desde que apresente a cópia atualizada da matrícula do imóvel conjuntamente.
Art. 5º IX – descumprir os artigos 1.300 e 1.301 do Código Civil - Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002. ... XIV - possuam área territorial menor que 125m² e frente mínima menor que 5m confrontando com logradouro público oficializado, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979. ...	Art. 5º IX – REVOGADO ... XIV - REVOGADO ...
Art. 9º III - altura máxima na divisa; ... V - dimensionamento e iluminação natural de ambientes; ... VII - Pé Direito Mínimo; ...	Art. 9º III - REVOGADO ... V - Iluminação natural de ambientes; ... VII - REVOGADO. ...
Art. 15. ...	Art. 15. ...

Parágrafo único. A altura máxima a ser regularizada excedente não poderá ultrapassar 1,50m. Ultrapassando essa dimensão será considerado como um novo pavimento existente na edificação, impossibilitando sua regularização, uma vez que não respeitará o limite do gabarito estabelecido pela Lei Complementar nº 072, de 30 de dezembro de 2019.	Parágrafo único. REVOGADO
Art. 18. O não atendimento à área mínima, dimensionamento, iluminação, <u>bem como o pé direito de ambientes</u> qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Aa \times 10 \times UFM$, onde: I – C = contrapartida; II – Aa = Área do ambiente desconforme; III – UFM = unidade fiscal do município. Parágrafo Único. Nos casos de mais de um ambiente possuir área ou dimensionamento menor que o exigido ou iluminação em desconformidade com os parâmetros mínimos estabelecidos, será considerada a sua Aa (Área do ambiente em desconformidade com os parâmetros) como a soma de todos os ambientes irregulares.	Art. 18. O não atendimento à área mínima, dimensionamento e iluminação dos ambientes qualquer que seja a zona onde estiver situada a edificação, será passível de regularização mediante o recolhimento do valor em reais a ser calculado pela fórmula: $C = Aa \times 10 \times UFM$, onde: I - C = contrapartida; II - Aa = Área do ambiente desconforme; III - UFM = unidade fiscal do município. Parágrafo Único. Nos casos de mais de um ambiente possuir área ou dimensionamento menor que o exigido ou ausência de iluminação, será considerada a sua Aa (Área do ambiente em desconformidade com os parâmetros) como a soma de todos os ambientes irregulares.
Art. 27. Quando for constatada a má-fé do requerente e/ou do Responsável Técnico pela obra, quanto às informações que não condizem	Art. 27. Os responsáveis técnicos, sejam eles pessoa física ou jurídica, que prestarem declarações falsas, omitirem informações

coma realidade, será aplicada uma multa no valor de 50x (cinquenta vezes) o valor da taxa administrativa.	relevantes para a regularização ou que edificarem em desacordo com o projeto aprovado, serão punidos na forma da lei, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, submetendo-se às seguintes penalidades: I - Multa; II - Imposição de obrigação de fazer ou desfazer; III - Cancelamento do alvará de regularidade da obra; § 1º As penalidades serão aplicadas ao proprietário do imóvel e ao responsável técnico pelo projeto de levantamento arquitetônico, solidariamente. § 2º Quando for constatada a irregularidade quanto às informações que não condizem com a realidade, será aplicada uma multa no valor de 200 UFM (unidade fiscal municipal) ao proprietário e ao responsável técnico. § 3º O alvará de licença de regularidade da obra poderá ser cassado, em caso de desvirtuamento por parte do interessado, ou cancelado, em caso de comprovação de ilegalidade.”
--	--

A matéria do presente Projeto tem fundamento no art. 10, inciso V do Plano Diretor Municipal, vejamos:

Art. 10. São objetivos da Política Urbana:

V - Estimular padrões construtivos baseados em parâmetros urbanísticos que contribuam para uma maior integração entre as edificações e os espaços públicos, promovendo segurança urbana;



Portanto, destaca-se que o mesmo, visa apenas alterar e acrescentar incisos e parágrafos na Lei Municipal nº 6.710/2021. É importante frisar que se trata de uma lei temporária, cujo prazo de vigência vai até o dia 31 de Dezembro de 2024.

Dessa forma, pelo presente a Consultoria Jurídica indica pela legalidade e constitucionalidade do Projeto de Lei, visto que o mesmo respeita os Princípios Constitucionais, específicos e gerais sobre o tema.

6. DAS EMENDA

Não foram oferecidas emendas parlamentares à proposição.

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, pelos motivos supracitados, opina – de modo não vinculante - a Consultoria Jurídica Legislativa **pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei nº 9.397/2022.**

É o parecer. À conclusão superior.

Câmara Municipal de Caruaru-PE, 26 de Setembro de 2022.

ANDERSON MÉLO

OAB-PE 33.933

|Analista Legislativo – Esp. Direito| Mat. 740-1

RUANA KARINA

Estagiária de Direito – CJL

De acordo.

EDILMA ALVES CORDEIRO

OAB/PE 30.967

Consultora Jurídica Gera