



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER N° 96/2022

Projeto de Lei n° 73/2022

Instítui o Programa de Regularização de Edificações e Desdobres – PRED, para imóveis em desacordo com os parâmetros da legislação vigente.

Autor: Poder Executivo

Relator: Vereador Enoque Leal Moura

I – RELATÓRIO

Segue para análise da Comissão de Justiça e Redação o Projeto de Lei n° 73/2022, de autoria do Poder Executivo, para instituir o Programa de Regularização de Edificações e Desdobres - PRED, para imóveis em desacordo com os parâmetros da legislação vigente.

O autor apresenta suas justificativas na mensagem n° 36/2022, enviada à Câmara municipal anexa ao Projeto de Lei, e assim diz:

Cumprе salientar, a princípio, que o inciso XVI do artigo 13 da Lei Orgânica do Município de Hortolândia, estabelece a competência municipal para:

*"Art. 13. Compete ao Município, tendo como objetivos o pleno desenvolvimento de suas funções sociais e a garantia do bem estar de seus habitantes, legislar sobre tudo quanto respeite ao interesse local, cabendo-lhe privativamente, entre outras, as seguintes atribuições:
(ELOM N° 19/08)*

(...)

XVI – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, estabelecendo normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território:"

Tal medida deve ser aplicada considerando que as diretrizes urbanísticas devem ordenar a ocupação do território do município e que, em determinados períodos será necessário regularizar edificações construídas fora desses parâmetros.

O processo de regularização deve sempre considerar os princípios norteadores do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como da Lei Orgânica do Município, porém, alguns parâmetros podem ser flexibilizados, buscando, assim, reequilibrar o status quo do cenário da cidade com a legislação urbanística.

É notório que existe um desequilíbrio entre o número de edificações erigidas todos os anos na cidade e a capacidade de fiscalização destas obras, o que muitas vezes torna a cidade real distante da cidade legal. Com este entendimento, a presente propositura possibilitará que a Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Estratégica alcance essas obras e lotes, garantindo a elas sua regularização perante o município.

Assim, a presente lei visa flexibilizar parâmetros que não infringem os princípios do ordenamento territorial, possibilitando a regularização edilícia da cidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

II – DA ANÁLISE DA MATÉRIA

Pela Secretaria Legislativa foi certificado que não há matéria análoga a ser apensada, sendo a propositura encaminhada para leitura em Sessão Plenária na data de 16 de Março de 2022, com publicação de sua ementa no Diário Oficial Eletrônico do Município na data de 13 de Março de 2022, estando seu conteúdo disponível no site da Câmara Municipal para cumprimento de publicidade e acompanhamento dos atos legislativos. Por despacho da Presidência foi encaminhada à Comissão de Justiça e Redação para análise nos termos do artigo 83 do Regimento Interno da Câmara, in verbis:

Art 83 – Compete à Comissão de Justiça e Redação manifestar-se sobre todos os assuntos entregues à sua apreciação, quanto ao seu aspecto constitucional, legal ou jurídico e quando solicitado o seu parecer por imposição regimental ou por deliberação do Plenário.

Constata-se que a medida é de natureza legislativa e de iniciativa concorrente, estando, desta forma, em condições de ser apreciado no que diz respeito aos aspectos que cumpre a esta Comissão analisar.

Na análise da proposta e após debate com vereadores desta Casa, entendemos a necessidade de propor algumas alterações com o fito de aprimorar a propositura:

Nesse sentido, e nos termos dos parágrafos 1º, 4º e 5º do art. 203 do Regimento Interno se faz necessário emendas supressivas, aditivas e modificativas, vejamos:

Inicialmente se propõe a supressão de diversos dispositivos previstos no Projeto de Lei:

Inciso I do art. 4º – Tal previsão penaliza o munícipe que, anteriormente, tenha buscado regularizar seu imóvel, ocasionando injustiça.

Inciso II do art. 4º – Penaliza o munícipe que buscou inicialmente realizar sua construção em acordo com as regras vigentes, mas que em algum momento descumpriu essas normas, enquanto permite a regularização daqueles imóveis cujos proprietários que não buscaram nem inicialmente a construção regular. Ora, se vai se permitir a regularização deste último, qual a razão jurídica ou mesmo lógica de se vedar o primeiro. Tal redação original fere o princípio da isonomia e, por esse motivo, se propõe emenda para retirar o inciso.

Com relação às emendas modificativas e aditivas, cabem algumas considerações:

Inciso VII do art. 4º – retira-se a vedação de regularização daqueles imóveis que tenham débitos parcelados com o município, passando a autorizar que estes imóveis possam ser regularizados. Também altera-se a expressão “Poder Executivo” para “Município” pois o débito tributário se forma em face da Pessoa Jurídica do Ente Federativo, e não em face de um de seus órgãos.

Parágrafo único do art. 4º – altera-se a redação para que a certidão mencionada seja aceita como solução alternativa ao previsto no inciso VII, alterado.

Art. 9º – altera-se a redação para ampliar a previsão de documentos comprobatórios da propriedade, em conformidade com as previsões de leis federais. Embora a escritura pública registrada seja o documento mais comum para comprovação de propriedade, há casos como a Sentença Judicial de Usucapião e contratos de compra e venda de imóveis através do



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Sistema Financeiro da Habitação (§5º art. 61 da lei federal nº 4.380/64). A retirada do prazo máximo para o registro da propriedade também é retirada por se tratar de limitação que fere o princípio da isonomia: o que importa aqui é a data em que ocorreu o desdobro irregular (inciso I do art. 3º do projeto) e não a data de aquisição do imóvel. Faz-se ainda a inserção de parágrafo único ao artigo, listando documentos necessários ao requerente que não tenha o imóvel registrado em seu nome.

Art. 12 – inclui-se a possibilidade de reingresso do pedido que tiver sido indeferido por decurso de prazo ou por perda de oportunidade de manifestação.

Art. 15 – reduz-se o valor de acréscimos previstos para análise e retirada de planta, eis que os percentuais se apresentavam excessivos, sendo passíveis de configurar com efeito de confisco. *A limitação da multa tributária e a configuração do efeito de confisco não é tema pacificado na Jurisprudência do e. Supremo Tribunal Federal, havendo diversas variações de posicionamento em julgados da excelsa corte quanto a percentuais que poderiam ser considerados confiscatórios, e muitos entendimentos que tratam de multas moratórias têm sido aplicados sem critério a casos de multas punitivas, como o presente.*

Art. 22 – fixa-se uma proibição de reedição de lei semelhante no prazo de 10 (dez) anos, contados do início da vigência desta lei. Neste caso alterou-se a cláusula de vigência, que passa a constar do art. 23.

Art. 23 – Fixa a cláusula de vigência e insere a possibilidade de prorrogação do prazo, por igual período, uma única vez.

Com as justificativas acima propomos as seguintes emendas:

Emendas Supressivas:

aos incisos I, II e VIII do art. 4º.

Emendas aditivas ao art. 6º, os §1º e §2º ao art. 9º, o parágrafo único ao art. 12 e o art. 23, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º...

IX – área mínima de permeabilidade;

X – medidas mínimas de corredores e recuos laterais internos e externos às edificações;

XI – medidas de degraus e largura de escadas.

Art. 6º...

Parágrafo único. *O Prazo previsto no caput deste artigo aplica-se para o protocolo de requerimento pelo interessado, e não para a conclusão da análise pelo Poder Executivo, devendo os pedidos protocolados dentro do prazo serem analisados.*

Art. 9º...



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

§1º. *Caso o requerente não seja proprietário do imóvel, com seu título devidamente registrado, poderá comprovar seus direitos juntando os seguintes documentos, sempre acompanhado da Certidão de Matrícula do Imóvel, com emissão não superior a 30 (trinta) dias:*

I – escritura, ainda que sem registro;

II – contrato de compra e venda ou de cessão de direitos;

III – procuração pública ou particular com reconhecimento de firma outorgando poderes.

§2º *Os documentos elencados nos incisos do §1º deste artigo poderão ser apresentados por cópias, desde que autenticadas.*

Art. 12...

Parágrafo único. *Caso o munícipe tenha ingressado com processo na vigência da Lei nº 3491/18, poderá ser desarquivado o processo, aproveitando-se os documentos e etapas compatíveis, mediante requerimento de desarquivamento e pagamento de novas taxas, aplicadas as previsões da presente lei.*

Art. 23. *Esta lei entra em vigor na data de sua publicação com validade de 02 (dois) anos, prorrogáveis uma única vez por igual período.”*

Emendas modificativas ao inciso VII e parágrafo único do art. 4º, ao caput do art. 9º, ao caput do art. 12, aos incisos I e II do art. 15 e ao caput do art. 22, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º.

VII – para os quais existam débitos de tributos perante o Município, salvo com parcelamento devidamente comprovado; e

Parágrafo único. *A Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Municipais será aceita como solução alternativa ao inciso VII do caput deste artigo.*

Art. 9º *A prova de propriedade de bem imóvel se faz através da apresentação de matrícula do imóvel pelo Cartório de Registro de Imóveis, com emissão não superior a 30 (trinta) dias.*

Art. 12. *O processo será indeferido se não houver manifestação do interessado em 90 (noventa) dias, contados do último comuniqué-se, podendo o interessado reingressar com o pedido, sem aproveitamento das taxas de análise pagas.*



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 15.

I – 2% (dois por cento) para os imóveis da categoria de uso residencial; e
II – 2% (dois por cento) para os imóveis da categoria de uso comercial, institucional e de serviços.

Art. 22. No prazo de 10 (dez) anos, contados do início da vigência desta lei, não poderá ser editada nova lei para o mesmo objetivo, exceto a prorrogação prevista no art. 23.”

Com as respectivas emendas, após aprovação se faz necessário atribuir Redação Final ao Projeto de Lei renumerando os dispositivos alterados

III – VOTO

Assim e diante dos aspectos que cabe a esta comissão analisar, em razão das justificativas apresentadas, e não havendo óbice legal, manifestamo-nos favoravelmente a constitucionalidade do r. Projeto de Lei, nos termos desse Relatório.

É o Relatório e o Voto.

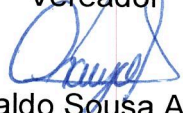
Sala das Comissões, 23 de Junho de 2022.


Vereador Enoque Leal Moura
Relator

Acompanham o voto do Relator os Vereadores:


Reginaldo Roberto Rodrigues da Costa
Vereador


Luiz Carlos Silva Meira
Vereador


Edivaldo Sousa Araújo
Vereador