

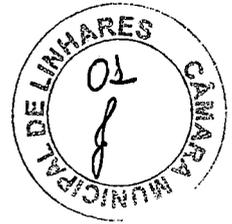


Câmara Municipal de Linhares

Palácio Legislativo "Antenor Elias"

GABINETE DO VEREADOR GELSON LUIZ SUAVE

PROJETO DE LEI Nº 13/2019



"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE IMOVEIS OBJETO DE DESMEMBRAMENTO EM LOTEAMENTOS REGULARES NO MUNICÍPIO DE LINHARES (MEIO LOTE), E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a regularização de desmembramentos de imóveis cujas construções estejam consolidadas em loteamentos regulares e devidamente entregues ao Poder Público.

Art. 2º. Para ter direito a proceder a regularização do desmembramento ora escrito deverá o contribuinte proceder da seguinte maneira;

- (I) Ingressar com requerimento junto a Prefeitura Municipal de Linhares no prazo máximo de 120 (cento e vinte dias), a contar da publicação desta Lei;
- (II) O requerimento deverá vir acompanhado dos seguintes documentos:
 - (a) Cópia do carnê do IPTU do imóvel;
 - (b) Planta baixa da edificação assinada por profissional habilitado;
 - (c) Para início do processo a planta baixa poderá ser substituída por croqui, porém, deverá ser complementada pela planta baixa, sob pena de cancelamento do pedido;
 - (d) Deve conter no mínimo 5 (cinco), fotos do imóvel;
 - (e) Declaração firmada que as fotos correspondem ao imóvel do requerente;
 - (f) Cópia da escritura, ou do contrato de compra e venda firmado com a loteadora, e o contrato firmado com o proprietário da área desmembrada;

CÂMARA MUNICIPAL DE LINHARES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Processo Nº 001123/2019

ABERTURA: 14/03/2019 - 16:43:38

REQUERENTE: GELSON LUIZ SUAVE

DESTINO: PROCURADORIA

ASSUNTO: PROJETO DE LEI

DESCRIÇÃO: DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE IMOVEIS OBJETO DE DESMEMBRAMENTO EM LOTEAMENTOS REGULARES NO MUNICIPIO DE LINHARES (MEIO LOTE), E DA OUTRAS PROVIDENCIAS



PROTOCOLISTA



Parágrafo único. Todos os documentos dispostos acima devem ser juntados pelo Contribuinte no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), da entrada do protocolo, sob pena de indeferimento do pedido.

Art. 3º A Prefeitura Municipal de Linhares através dos seus departamentos poderá fazer constatações "in loco", com a finalidade de verificar a veracidade das informações prestadas nos requerimentos e nas fotos.

Art. 4º Fica concedida aos beneficiários deste programa, a dispensa de pagamento de todas as taxas de aprovação.

§1º. O ITBI, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis não será devido caso o requerente comprove que o pagamento ocorreu quando da compra do terreno loteador.

§2º. Caso o ITBI, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis não tenha sido pago, a alíquota aos beneficiários deste programa será de 50% (cinquenta por cento), calculada sobre a área do imóvel objeto do desmembramento.

§3º. O ITBI, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis aos beneficiários deste programa poderá ser parcelado em 10 (dez) vezes.

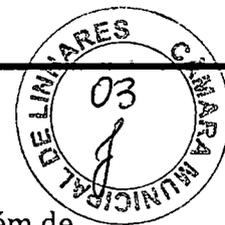
Art. 5º. Após a realização de todos os procedimentos da presente Lei, e estando o processo em plena conformidade, a Prefeitura Municipal emitirá a competente certidão de cumprimento das exigências desta Lei, certidão de aprovação, certidão de conclusão de obra e habite-se que terá o prazo improrrogável de 90 (noventa dias).

§1º. A Prefeitura Municipal de Linhares fará o devido lançamento no cadastro da construção existente, com o consequente recolhimento do IPTU.

§2º. O beneficiário deverá lavrar a outorga da escritura de divisão no prazo máximo de 90 (noventa dias).

Art. 6º O não cumprimento do disposto nesta Lei acarretará ao beneficiário a sanção de multa no importe de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), mais

Câmara Municipal de Linhares
Palácio Legislativo "Antenor Elias"



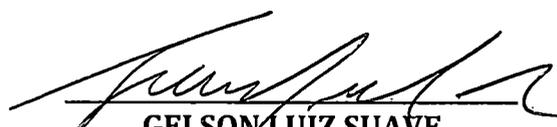
multa diária de R\$ 10,00 (dez reais), por dia até a efetiva regularização, além de pagamento de todas as taxas de aprovação pertinentes, bem como no recolhimento do ITBI nos moldes fixados no Código Tributário Municipal.

Art. 7º Ficam proibidas novas subdivisões e desmembramentos de lotes caso haja a constatação pela Municipalidade, após os prazos fixados nestas Lei, que existem lotes subdivididos que não aderiram ao programa acarretará em multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), ao comprador e ao vendedor em questão, havendo o consequente embargo da construção, ficando ainda autorizada a Municipalidade a proceder a efetiva demolição da construção ora irregular.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei no prazo máximo de 30 (trinta dias), após sua publicação.

SALA DAS SESSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE LINHARES ESTADO DO
ESPÍRITO SANTO. PALÁCIO LEGISLATIVO ANTENOR ELIAS

Linhares, 12 de março de 2019.


GELSON LUIZ SUAVE
(VEREADOR PSC)



JUSTIFICATIVA

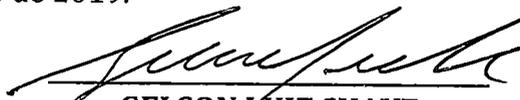
Esta lei se aprovada dará a muitas famílias, que adquiriram um único terreno e o subdividiram, a tão esperada oportunidade de desmembramento, o que permitirá que a obtenção da escritura oficial do imóvel. Pelos altos custos dos terrenos na cidade as pessoas acabaram, por necessidade, buscando essa alternativa para ter sua casa própria. Assim compraram o terreno em dois e subdividiram, uma situação que é irregular.

Essas pessoas não têm escrituras de seu imóvel e, conseqüentemente, enfrentam uma série de dificuldades por isso, pois não têm oficialmente o imóvel em seu nome. Elas não podem ter duas ligações de água, de energia, não podem fazer um financiamento para ampliação ou reforma e não podem vender. Então, nós este Projeto de Lei Indicativo para regularizar os casos já existentes, onde já tem construções. A outra importância é que a partir dessa regularização a lei vai punir novas subdivisões de lote, pois a cidade precisa ter um crescimento ordenado e planejado.

As novas subdivisões e desmembramentos de lotes serão proibidas. Caso o município constate essa prática, acarretará ao comprador e ao vendedor do imóvel uma multa de R\$ 5 mil, além do embargo da obra e autorização de demolição da construção irregular. Após a realização de todos os procedimentos exigidos pela lei, e estando o processo em plena conformidade, a Prefeitura Municipal emitirá uma certidão de cumprimento das exigências requeridas, certidão de aprovação, certidão de conclusão de obra e habite-se.

Pela importância do projeto indicativo é que contamos com a colaboração dos nobres pares para a aprovação desta matéria e encaminhamento do Poder Executivo.

Linhares, 12 de março de 2019.


GELSON LUIZ SUAVE
VEREADOR PSC



Câmara Municipal de Linhares

Palácio Legislativo "Antenor Elias"

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

PROJETO DE LEI Nº 001123/2019

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do vereador **GELSON LUIZ SUAVE**, que *"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE IMOVEIS OBJETO DE DESMEMBRAMENTO EM LOTEAMENTOS REGULARES NO MUNICÍPIO DE LINHARES (MEIO LOTE), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"*.

À Comissão de Constituição e Justiça conforme disposto no artigo 62, inciso I do Regimento Interno, tem por competência exarar parecer sobre os aspectos constitucional, legal, regimental, jurídico e de técnica legislativa das proposições, salvo as exceções previstas neste Regimento.

O presente Projeto de Lei, em que pese ser uma ótima matéria, existe vício de iniciativa na sua propositura, haja vista ser competência do Executivo Municipal, a matéria tratada no projeto de lei é relativa a direito urbanístico, não sendo em regra, de iniciativa privativa do Poder Executivo, salvo quando depender de planejamento, estudo prévio ou importar em grandes alterações na política urbana, como já decidido pelo STF, portanto, não sendo possível, que sua iniciativa se dê por esta Casa de Leis.

Ressalta-se ainda, que o Projeto de Lei em destaque concede isenção de 50% (cinquenta por cento) do ITBI sem qualquer estudo do impacto orçamentário e financeiro, desrespeitando a Lei de Responsabilidade Fiscal.

Cabe destacar, que o ferimento ao devido processo legislativo é vício que esbarra na própria separação dos Poderes (artigo 2º, CRFB/88), ou seja, se a iniciativa de uma lei cabe ao Poder Executivo, não pode o Poder Legislativo propor qualquer lei acerca de tal matéria, pois assim o fazendo estaria violando frontalmente uma competência legislativa legalmente estabelecida, com claro

Página 1



Câmara Municipal de Linhares

Palácio Legislativo "Antenor Elias"

avanço de um Poder sobre o outro (o que não pode ser permitido), tornando o Projeto de Lei inconstitucional por vício de origem.

Portanto, no exercício de sua competência e autonomia política cabe ao Legislativo Municipal apenas e tão somente legislar sobre matérias de sua competência, bem como a atribuição típica e predominante da Câmara, isto é, a de regular a administração do Município e a conduta dos munícipes no que afeta aos interesses locais.

Diante o exposto, a **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA** da Câmara Municipal de Linhares, após análise e apreciação do Projeto em destaque, é de **PARECER CONTRÁRIO** à aprovação do **Projeto de Lei nº 001123/2019**, por ser **INCONSTITUCIONAL** e contrário ao ordenamento jurídico municipal.

É o parecer, salvo melhor Juízo de Vossas Excelências.

Plenário "Joaquim Calmon", aos seis dias do mês de maio do ano de dois mil e dezenove.


TOBIAS COMETTI
Presidente


MARCELO PESSOTI
Relator


EDIMAR VITORAZZI
Membro



PARECER

Nº 0790/2019¹

PU – Política Urbana. Parcelamento do Solo Urbano. Projeto de Lei que permite regularização de lotes por desmembramento violando o tamanho mínimo de lote previsto na legislação nacional. Iniciativa parlamentar. Inconstitucionalidade. Ação que depende de planejamento urbano. Iniciativa privativa do Chefe do Executivo. Isenção de ITBI, ofensa à LRF.

CONSULTA:

A Câmara de Vereadores encaminha para exame de constitucionalidade e legalidade o Projeto de Lei nº 13/2019, de iniciativa parlamentar, permitindo a regularização de parcelamentos através de desdobros, concedendo isenção de 50% do ITBI devido e estabelecendo multas a quem não participar do programa de regularização.

RESPOSTA:

A matéria relativa a direito urbanístico não é, em regra, de iniciativa privativa do Executivo, salvo quando depender de planejamento, estudo prévio ou importar em grandes alterações na política urbana, como já decidiu o STF, confira-se:

Ao determinar drásticas alterações na política urbanística do município, convertendo áreas particulares em logradouros públicos e impondo ao Estado o dever de prestação de serviços públicos nessas áreas, a incrementar a despesa sem indicar a contrapartida orçamentária, tenho por manifesta a usurpação da função administrativa atribuída ao Poder Executivo local. (RE 302.803/RJ)

Da mesma forma, as leis que dependem de planejamento, as que envolvam estudos técnicos, as que criam obrigação ao Executivo, ou tratam de programas de governo, são de iniciativa do Executivo, dado que é função típica deste Poder o planejamento, a organização e a gestão da Administração, do espaço urbano, dos bens públicos e de seu uso pelos particulares. De acordo com decisão do Supremo Tribunal Federal - STF, lei que se constitua em ação concreta somente pode ser regulada por lei de iniciativa do Prefeito, em razão do princípio da separação de poderes, verbis:

"(...) não se pode ignorar que, em tema de desempenho concreto, pelo Poder Executivo, das funções tipicamente administrativas que lhe são inerentes, incide clara limitação material à atuação do legislador, cujas prerrogativas institucionais sofrem as restrições derivadas do postulado constitucional da reserva de Administração.

A reserva de administração - segundo adverte J.J. Gomes Canotilho (Direito Constitucional, p. 810/811, 5ª ed., 1991, Almedina, Coimbra) - constitui limite material à intervenção normativa do Poder Legislativo, pois, enquanto princípio fundado na separação orgânica e na especialização funcional das instituições do Estado, caracteriza-se pela identificação, no sistema constitucional, de um 'núcleo funcional (...) reservado à administração contra as ingerências do parlamento', por envolver

matérias, que, diretamente atribuídas à instância executiva de poder, revelam-se insuscetíveis de deliberações concretas por parte do Legislativo (...)" (ADIn 2.364 MC - DJ de 14.12.2001).

No caso em tela, o PL permite e regularização de lotes com duas construções, através do desmembramento. Caso registrar que se trata da figura do desdobro, que tem previsão doutrinária, não estando contemplada na Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766/79, mas que pode ser tratada na legislação municipal. O desdobro difere do desmembramento porque neste o objeto da divisão é a gleba ainda não parcelada, mas cuja subdivisão não necessitará de abertura de novas vias. Já o desdobro é a subdivisão do lote em partes menores, desde que atenda ao tamanho mínimo de lote previsto na legislação nacional e municipal.

Assim, o PL nº 13/2019 viola a iniciativa privativa do Chefe do Executivo para projetos de lei que dependam de prévio planejamento, porque não se pode fixar, sem critérios e estudos, um tamanho mínimo de lote, desconectado do plano diretor e demais legislação urbanística do Município. A rigor, o PL sequer menciona o tamanho mínimo de lote, fazendo com que os lotes resultantes possam ter qualquer dimensão, a despeito da legislação vigente. Isto implica em ofensa à Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano, o que somente pode ser admitido em situação especiais através da definição de uma Zona Especial de Interesse Social, o que depende de ação de planejamento do Poder Executivo.

Em outro aspecto, o PL concede isenção de 50% do ITBI sem qualquer estudo do impacto orçamentário e financeiro, desrespeitando a Lei de Responsabilidade Fiscal, Lei Complementar nº 101/2000.

Em síntese, pode-se concluir que o PL nº13/2019 é

inconstitucional por violar a iniciativa privativa do Chefe do Executivo para projetos de lei que dependam de planejamento, como é o caso da instituição de regra de exceção ao tamanho mínimo de lote previsto na legislação nacional. Além disso, o PL fere a Lei de Responsabilidade Fiscal ao conceder isenção de ITBI sem o estudo de impacto orçamentário-financeiro.

É o parecer, s.m.j.

Eduardo Garcia Ribeiro Lopes Domingues
Consultor Técnico

Aprovo o parecer

Marcus Alonso Ribeiro Neves
Consultor Jurídico

Rio de Janeiro, 26 de março de 2019.



PROCURADORIA

PROJETO DE LEI Nº 001123/2019

PARECER

**"PROJETO DE LEI – PL. DISPÕE
SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
IMÓVEIS OBJETO DE
DESMEMBRAMENTO EM LOTEAMENTO
REGULARES. INVIABILIDADE
JURÍDICA."**

Pelo presente PL pretende-se autorizar o Poder Executivo a proceder a regularização de desmembramentos de imóveis cujas construções estejam consolidadas em loteamentos regulares.

Realizando a análise dos aspectos jurídicos do PL, verifica-se a inviabilidade do seu prosseguimento por algumas razões.

Primeiramente, deve-se registrar que o parcelamento do solo para fins urbanos que, nos termos da lei, poderá ser feito mediante loteamento, **desmembramento**, reparcelamento e remembramento, encontra-se disciplinado pela Lei Complementar Municipal nº 014/2012.



Câmara Municipal de Linhares

Palácio Legislativo "Antenor Elias"

Dáí extrai-se o primeiro obstáculo ao prosseguimento do PL, na medida em que qualquer alteração a respeito do tema somente poderá ser realizada mediante Lei Complementar, o que não foi observado pelo Vereador.

Outro ponto está ligado à natureza do PL apresentado: o Projeto de Lei é AUTORIZATIVO.

Isso porque o PL autorizativo muitas vezes é utilizado para tentar afastar o vício de iniciativa que o inquina, na medida em que a matéria nele contida não poderia ser disciplinada por lei de autoria parlamentar.

Diante do impedimento, o vereador acaba por utilizar desse instrumento a fim de burlar esse óbice, o que não pode ser admitido.

Além disso, o PL autorizativo não possui efetividade. A lei é inócua, há total ausência de coercibilidade.

Caso se prove um PL autorizativo e, porventura, venha a ser sancionado, a lei será indubitavelmente inócua.

Ora, o Poder Executivo já está desde sempre autorizado a disciplinar a matéria contida no PL autorizativo. Diante disso, qual a razão de existir de uma lei que o autorize a realizar algo para o qual nunca esteve impedido? Que efetividade possui essa lei??

Nenhuma, sem dúvida.

É inconcebível a ideia de aprovação de uma lei autorizando o Poder Executivo a realizar algo que já é, desde o nascedouro, de sua competência. É um verdadeiro contrassenso.



Câmara Municipal de Linhares

Palácio Legislativo "Antenor Elias"

Registre-se não ser o caso do PL em análise, porém cabe ressaltar que a questão relacionada à Projetos de Leis autorizativos é tão séria, que há quem despeje críticas ferrenhas acerca de PL's dessa natureza, afirmando que estes processos legislativos acabam sendo utilizados como instrumentos de política.

Afirmam que, além do parlamentar estar tratando de questão que, por vezes, foge da sua competência legislativa, acaba usando o PL autorizativo como sua propaganda política.

Alegam que em tais casos estaria o vereador tentando mostrar para a sociedade que está trabalhando, deixando o chefe do Executivo, muitas vezes, em situações desconfortáveis, haja vista caber a ele (chefe do Poder Executivo) decidir qual o melhor PL a ser apresentado em cada momento, o qual poderia não ser o mesmo em que foi aprovada a lei autorizativa.

Deve-se destacar, ainda, que em alguns dispositivos do PL há indevida invasão na competência legislativa do Prefeito Municipal, ao tratar diretamente de atribuições de órgãos do Poder Executivo, a exemplo dos artigos 3º e 5º.

E ainda quanto a este ponto, o Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM, em parecer nº 0790/2019, afirmou:

“Assim, o PL nº 13/2019 viola a iniciativa privativa do Chefe do Executivo para projetos de lei que dependam de prévio planejamento, porque não se pode fixar, sem critérios e estudos, um tamanho mínimo de lote, desconectado do plano diretor e demais legislações urbanísticas do Município. A rigor, o PL sequer menciona o tamanho mínimo de lote, fazendo com que os lotes resultantes possam ter qualquer dimensão, a despeito da legislação vigente. Isto implica em ofensa à Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano, o que somente pode ser admitido em situação especiais através da definição de uma Zona Especial de Interesse Social, o que depende de ação de planejamento do Poder Executivo.”



Câmara Municipal de Linhares

Palácio Legislativo "Antenor Elias"

Por fim, outro vício que macula o PL é o fato de estar sendo concedido isenção de ITBI sem qualquer estudo do impacto orçamentário e financeiro, violando a Lei de Responsabilidade Fiscal.

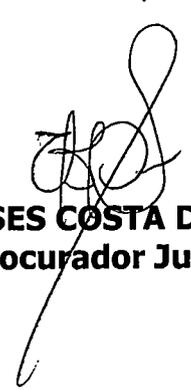
Destarte, a **PROCURADORIA** da Câmara Municipal de Linhares, após análise e apreciação do Projeto em destaque, **é de PARECER CONTRÁRIO ao seu prosseguimento.**

Em tempo, na forma prevista pelo parágrafo único do art. 69 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Linhares, o presente Projeto de Lei deverá tramitar pela Comissão de Constituição e Justiça, bem como ter seu mérito analisado pela Comissão de Educação, Cultura, Turismo, Esporte, Saúde, Assistência Social, Obras e Meio Ambiente, pois o parcelamento urbano, inserido na política de desenvolvimento urbano, está afeto ao Meio Ambiente Artificial.

Deverá também ser analisado pela Comissão de Finanças, Economia, Orçamento e Fiscalização, uma vez que o PL também envolve isenção de tributo municipal.

É o parecer, salvo melhor Juízo de Vossas Excelências.

Plenário "Joaquim Calmon", aos vinte e quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e dezenove.



ULISSES COSTA DA SILVA
Procurador Jurídico