

PARECER JURÍDICO

Parecer n° 018/2021

Ref. PLC 005/2021

Ref. Memorando 029/2021

I - RELATÓRIO

Trata-se de parecer jurídico exarado em processo legislativo, conforme proposição referente ao PLC 005/2021, para a análise da legalidade e constitucionalidade do mesmo, material e formalmente.

O PLC dispõe sobre normas gerais para alienação de lotes do Distrito Industrial e Comercial de Pradópolis – DINPRA – com as alterações dadas pela Lei Complementar n° 141, de 26 de outubro de 2006 e pela Lei Complementar n° 235 de 26 de setembro de 2014, e dá outras providências.

É o breve relato.

II – ANÁLISE e FUNDAMENTAÇÃO

Em relação à competência para a proposição, observo a compatibilidade da minuta do PLC com a Lei Orgânica Municipal, isto pois sendo a iniciativa do Poder Executivo, não há que se falar em incompetência.

Em outra prisma, vez que se trata de matéria de interesse local, relativo ao uso e ocupação de solo urbano, é precipua a competência desta esfera federativa na matéria, sem o prejuízo de normas gerais de legislações estaduais e federais.

Demonstrada a competência legiferante do Município, assim como a possibilidade da iniciativa do Poder Executivo, superada está a formalidade e requisito para a constitucionalidade formal quanto à iniciativa da proposição.

Ademais, observo que a matéria requer o quorum de maioria absoluta para a aprovação, sendo assim é correta a disposição da matéria em Lei Complementar, conforme previsão do art. 32 da Lei Orgânica do Município de Pradópolis – SP.

Superada as questões formais, passo a analisar materialmente as disposições do Projeto de Lei.

O PLC nº 005/2021 faz alterações nas normas sobre alienação e doação de bens imóveis localizados no Distrito Comercial e Industrial de Pradópolis, de forma a alterar os artigos da Lei Complementar nº 112/2005 e suas alterações posteriores.

Ponto a ponto, observo que o Art 1º do PLC 005/2021 trás nova redação aos parágrafos do art. 1º da Lei Complementar 112, de forma:

§1º - estabelece duas formas de transmissão do bem imóvel: por “alienação onerosa ou doação com encargos” alterando então a descrição sofrível anterior “doação e com encargos”, mantendo como requisito as exigências do §3º do mesmo artigo;

§ 4º - A redação altera o antigo §4º - adicionado pela LC 234/2014 – de forma a exigir a edição de um Decreto do Poder Executivo para a plena utilização do imóvel recebido, mantendo o prazo de vigor de dois anos, já previsto em normativa anterior

§5º - Adicionou à redação do parágrafo a necessidade do pagamento integral do valor das obras de infraestrutura já previstas no §3º - que adicionado pela LC 235/2014 – além da comprovação do cumprimento dos encargos, como condições para a outorga da escritura pública.

§6 – Este dispositivo adicionado ao art. 1º e regulamenta a cobrança dos valores previstos no §3º, de forma a estabelecer o termo inicial para a consolidação da prestação obrigacional – como sendo a implantação de toda a infraestrutura pelo Município – assim como permite o parcelamento do valor em até 48 parcelas.

As mudanças acima descritas não encontram óbice constitucional, e, embora, em sua essência, pudessem em parte constar em regulamentações infralegais, não descaracterizam este instrumento legal. Materialmente, tais mudanças propiciadas pelo PLC oferecem maior segurança jurídica ao Município, assim como maior segurança ao beneficiado com o imóvel alienado/donatário.

Isto pois: (a) trás redação mais pertinente quanto às hipóteses de transmissão de bens e direitos – alienação e doação com encargos; (b) estipula o momento de consolidação da obrigação de pagamento do §3 do art. 1º, e sua forma de pagamento que poderá ser parcelada; (c) adiciona o requisito do adimplemento previsto como necessário para a outorga da escritura pública, e trás outras relevantes mudanças.

Quanto ao art. 1º, observo a pertinência e constitucionalidade das modificações propostas.

As disposições do art. 2º do PLC modifica o artigo 4º da normativa anterior, dispositivo que dispõe sobre os encargos da empresa donatária. O §1º da Lei modificada define em seus sete incisos os encargos previstos no instrumento de doação/alienação, o PLC aqui analisado trás a modificação de um deles, de forma a retomar a redação original do da LC 112/2004, cujo dispositivo foi alterado pela LC 141/2006:

III – exige que a transferência do imóvel, dentro de um período de 5 anos, só possa se dar de forma justificada e com autorização legislativa prévia – ou seja, o PLC exclui a possibilidade prevista pela LC 141/2006 quanto ao oferecimento do imóvel como garantia hipotecária para obtenção de linhas de crédito;

O inciso vai ao encontro das disposições legais, em especial a Lei 8.666/93, que prevê em seu art. 17 a necessidade de autorização legislativa prévia para a alienação de bens imóveis pela administração pública. Já, quanto ao §2º do art. 4º, o PLC modifica dois dos incisos que consideram como inadimplemento:

IV – a redação no PLC analisado retoma a previsão da Lei original – LC 112/2004, de forma a excluir a modificação imposta pela LC 141/2006 que previu a exceção ao inadimplemento a oferta do bem imóvel como garantia hipotecária (em referência ao antigo inciso III, §1º ART. 4º);

V – Já este inciso é adicionado pelo PLC à legislação vigente, pois necessário para considerar a inadimplência da modalidade de pagamento parcelada – nova modalidade para adimplemento obrigacional trazida por este mesmo PLC, conforme previsão do §6º do art. 1º - e mostra-se necessária para a sistematização da intenção do legislador

Vejamos que os dispositivos do art. 4º retomam em parte a redação anterior dada pela LC 112/2004, de forma a excluir a garantia hipotecária como possibilidade ao beneficiado, assim como regulamenta o efeito da inadimplência do parcelamento previsto, como uma hipótese de inadimplemento como encargo para a donatária.

Em sequência o PLC analisado trás três parágrafos ao art. 4º da lei modificada, sendo dois deles novos, e um modificação do §4º já vigente:

§3º - Trás uma hipótese de equiparação de inadimplência para além dos incisos do art 4º, entendo que para fins de efeitos legais, a falta de recolhimentos fiscais, configuram os mesmos efeitos;

§4º - Trás o dever obrigacional do beneficiado a informação ao Poder Executivo de qualquer modificação nas suas informações (CNAE`s, Razão Social, nome fantasia, sede, objeto social), muito embora o dispositivo não equipare a falta dessa obrigação como as inadimplências previstas nos incisos do mesmo artigo, e

também não preveja medidas sancionatórias e/ou administrativas no caso de descumprimento desta imposição;

§5º - Modifica materialmente a previsão do antigo §4º de forma a estabelecer a contagem de prazos previstos no mesmo artigo em dias úteis, e não em dias corridos como anteriormente era previsto.

Quanto aos parágrafos acima não observo inconstitucionalidades materiais, muito embora deva apontar que apenas por disposição e técnica legislativa o §3º poderia ser elencado como um inciso (VI), e que o §4º embora traga uma obrigação ao beneficiado poderá não surtir efeitos práticos, pois não se trata de uma inadimplência (se não cumprido), assim como não se prevê outras medidas no caso de seu descumprimento.

O PLC ainda trás em seu art. 3º a revogação do então art. 6º que previa condições para o estabelecimento da “cláusula de reversão” e de “demais obrigações” em caso do oferecimento do imóvel em garantia hipotecária para financiamento. Hipótese anteriormente excluída pelo PLC, como dito alhures. O que mostra a congruência entre os dispositivos e com as modificações legais a que se propõe.

Por fim dispõe o art. 4º do Projeto de Lei Complementar sobre obrigações de implementação de pisos e conservação do solo. Tais disposições são razoáveis e constitucionais, podendo ser impostas pelo poder público municipal, especialmente na hipótese de áreas industriais e comerciais, considerando o poder de limitação administrativa e da criação de obrigações para zoaneamento urbano, neste sentido. Prevê ainda, de forma acertada, a imposição de multas para o descumprimento da obrigação, conforme previsão da LC nº 238/2014.

Não observo, assim, prejuízos legais e constitucionais que inviabilizem o presente Projeto, entendendo-o perfeitamente apto para discussão, elaboração de emendas, caso assim queiram os representantes do Poder Legislativo, assim como sua posterior votação em Plenário.

III – CONCLUSÃO

Assim, pautando-me nas informações e documentos trazidos aos autos, bem assim diante das peculiaridades do caso concreto, não observo nenhuma ilegalidade ou inconstitucionalidade, formal ou material, no PLC apresentado.

É o parecer.

Assim encaminho este parecer jurídico ao Sr. Vereador Thiago Aquino Alves, Presidente da Comissão de Justiça e Redação, para ciência e providências.

Pradópolis, 17 de março de 2021

RODRIGO CREPALDI PEREZ CAPUCELLI

Procurador Jurídico Legislativo

OAB/SP nº 334.704