

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 287/2011

A autoria da presente Proposição é do Vereador Hélio Aparecido de Godoy.

Trata-se de PL que dispõe sobre a alteração de dispositivos da Lei 9028/2009 e dá outras providências.

Acresce os §§ 4º e 5º ao art. 5º da Lei 9.028/2009, com a seguinte redação: os munícipes que ainda não quitaram seus imóveis, na forma estabelecida no presente artigo, poderão rescindir os pagamentos em andamento, deduzindo-se dos valores pagos, eventual saldo a pagar. As custas e taxas cartorárias referente a transmissão imobiliária do registro, ao beneficiário da doação, ficarão a cargo da municipalidade (Art. 1º); vigência da Lei (Art. 2º).

Este Projeto de Lei não encontra respaldo em nosso Direito Positivo, neste diapasão passaremos a expor:

Verifica-se que a Lei nº 9.028/2009, a qual esse PL visa alterar, dispõe sobre outorga de domínio aos possuidores de imóveis situados nas Vilas

Colorau, Zacarias, João Romão e Sabia, **as aludidas vilas foram declaradas como Áreas de Especial Interesse Social e passíveis de regularização fundiária, conforme art. 1º, § 5º, 47, 48, 49 e 50, da Lei 9.547/2001**; frisa-se que esta Proposição visa alterar a Lei nº 9.028/2009, acrescentando ao art. 5º, o parágrafo 4º, com o seguinte teor :

Art. 5º (...).

*§ 4º **Os municípios que ainda não quitaram seus imóveis**, na forma estabelecida no presente artigo, poderão rescindir os pagamentos em andamento, deduzindo-se dos valores pagos, eventual saldo a pagar.
(g.n.)*

Salienta-se, o constante neste PL, em seu art. 1º, o qual acresce o § 4º, ao art. 5º da Lei nº 9.028/2009, “**Os municípios que ainda não quitaram seus imóveis**” (...), **esses municípios celebraram um contrato de doação** sob a égide da Lei nº 2.342, de 28 de novembro de 1.984, nos termos infra:

*Art. 1º - É a Prefeitura Municipal de Sorocaba autorizada a outorgar, **mediante escritura de doação** com encargos e condições exigidos pelo artigo 111, inciso I, letra “a”, da Lei Orgânica do Município, o domínio aos possuidores de imóveis nas Vilas “Colorau”, “Zacarias”, “João Romão” e “Sabia”, integrantes da área expropriada pelos Decretos nº 4.521, de 1º de junho de 1.983, e 4.586, de 26 de julho de 1.983, obedecidas as normas legais vigentes para fracionamento de solo na forma de loteamento e mais as normas seguintes: (g.n.)*

e) o possuidor reembolse a Prefeitura Municipal com os valores despendidos com a aquisição, registro e administração da gleba, na proporção da outorga. (Redação dada pela Lei nº 4983/1995)

Art. 2º - Para fins do disposto na letra “e” do artigo 1º desta lei, o reembolso corresponderá a 15 % (quinze por cento) e a 35 % (trinta e cinco por cento) do valor venal da área possuída, tenha ela, respectivamente, até 400 m² (quatrocentos metros quadrados), ou, superior a esse limite, até 800,00 m² (oitocentos metros quadrados). (g.n.)

Parágrafo único – Em se cuidando de posse de área com mais de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados), o domínio será outorgado desde que satisfeitas as exigências das letras “a”, “b”, “c” e “d” do artigo 1º desta lei, e o outorgado se obrigue:

I – a pagar o valor da área a título de reembolso para a Prefeitura, ou;

II – demitir-se da posse sobre metade da área possuída em favor da Prefeitura Municipal e pagando reembolso remanescente na forma do disposto no artigo 2º desta lei ou, se a sobra for superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), à razão de 50 % (cinquenta por cento) do valor da área.

Art. 3º - O valor venal da área apurado mediante avaliação que terá por base a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município, não considerando as melhorias já implantadas.

Observa-se que a Lei retro descrita, de nº 2.342/1984, foi revogada pela Lei nº 9.028/2009, **essa disciplinou o encargo de reembolso**, devido a Municipalidade, face a doação de imóveis situados nas Vilas Colorau, Zacarias, João Romão e Sabiá, de forma muito mais favorável do que o constante na Lei revogada nº 2.342/1984; dispõe a Lei nº 9.028/2009, sob o reembolso devido ao Município:

Art. 1º Autoriza o Município de Sorocaba a outorgar, mediante Termo de Doação Administrativa ou Escritura Pública de Doação, acrescidos de encargos e condições exigidas pelo art. 111, inciso I, alínea “a”, da Lei Orgânica do Município, o domínio aos possuidores de imóveis nas Vilas “Colorau”, “Zacarias”, “João Romão” e “Sabiá”, integrante da área expropriada pelos Decretos nº 4.521, de 1º de junho de 1983, e 4.586, de 26 de julho de 1983, obedecidas as normas legais vigentes para o fracionamento de solo na forma de loteamento e as seguintes disposições: (Redação dada pela Lei nº 9.528/2011)

*V – **que o outorgado reembolse a Prefeitura Municipal** com os valores despendidos com a aquisição, registro e administração da gleba, na proporção da outorga. (g.n.)*

Art. 2º Para os fins do disposto no inciso V, do art. 1º desta Lei, o reembolso corresponderá a 1 % (um por cento) do valor venal da área possuída. (g.n.) (Redação dada pela Lei nº 9.528/2011)

§ 1º Em se tratando de posse de área com mais de 800,00 m² (oitocentos metros quadrados), o domínio será outorgado, desde que satisfeitas as exigências previstas nos incisos I ao IV, do art. 1º, desta Lei e ainda:

I- que o outorgado pague o valor da área a título de reembolso, na forma estabelecida pelos arts. 1º e 2º, desta Lei ou;

II – que o outorgado demita-se da posse sobre a metade da área possuída em favor da Prefeitura Municipal e pague o reembolso sobre a área remanescente nos termos do “caput”, deste artigo.

Art. 3º O valor venal da área, apurado mediante avaliação que terá por base a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município, não considerará as melhorias já implantadas.

Considerando o constante nas Leis, conforme retro exposição, sublinha-se que o teor do § 4º, que se propõe acrescer ao art. 5º da Lei 9.028/2009, **padece de vício de inconstitucionalidade material, pois prejudica o ato jurídico perfeito e o direito adquirido**, que ocorreu quando o Município e a Municipalidade celebraram Contrato de Doação, sob a égide da Lei nº 2.342, de 28 de novembro de 1.984, sendo o que foi neste contrato acordado, imutável para as partes, **sendo defeso ao Legislador prejudicar**

o ato jurídico perfeito e o direito adquirido, nestes termos estabelece a Constituição da República Federativa do Brasil, *in verbis*:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à igualdade e à propriedade, nos termos seguintes:

XXXVI – a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada; (g.n.)

Frisa-se que o Contrato de Doação firmado entre o Município e a Municipalidade, devidamente assinado e regulamentado, faz nascer o ato jurídico perfeito, gerou para as partes direito adquirido de aplicação da norma que direcionou a formação do contrato.

Uma situação concluída, assinatura do contrato, sob a égide ou vigência de uma lei civil, mesmo que venha a produzir efeitos no futuro, constitui ato jurídico perfeito, cuja nova lei posterior não pode retirar.

Todo contrato legalmente celebrado deverá ser cumprido em todos os direitos e obrigações que preconiza, da maneira que as partes trataram e acertaram. Ora, se o futuro é incerto, acenando com a possibilidade de modificação da lei, o sistema jurídico deve fornecer a devida segurança e estabilidade para a manifestação de vontade existente no contrato celebrado.

Nem mesmo o Estado (União, Estados, Municípios e o Distrito Federal) pode pretender retroagir os efeitos de uma nova lei para atingir situações definitivamente constituídas.

Reitera-se, o § 4º, que se pretende acrescentar ao art. 5º da Lei 9028/2009 é inconstitucional por prejudicar o ato jurídico perfeito e o direito adquirido; outrossim, entende-se inconstitucional o § 5º, que se propõe acrescer ao art. 5º da Lei 9.028/2009; dispõe este PL:

Art. 1º (...)

Art. 5º (...)

§ 5º As custas e taxas cartorárias referente a transmissão imobiliária do registro, ao beneficiário da dotação, ficarão a cargo da municipalidade. (g.n.)

Ressalta-se que a Lei nº 13.290, de 22 de dezembro de 2008, regulamenta, para todo o Estado de São Paulo, o assunto disposto no § 5º, que este Projeto de Lei pretende acrescer ao art. 5º da Lei 9.028/2009; estabelece a Lei Paulista nº 13.290/2008:

Dispõe sobre os emolumentos por atos praticados pelos serviços notariais e de registro, na forma que especifica

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre custas e emolumentos por atos praticados pelos serviços notariais e de registro referentes à

regularização fundiária nas áreas de interesse social e aos empreendimentos efetuados na execução de programas de habitação de interesse social para o atendimento à população de baixa renda. (g.n.)

Art. 3º - Ficam acrescentados os itens 1.2, 1.3 e 1.4 na Tabela I (dos Tabelionatos de Notas) anexa à Lei nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, com a seguinte redação:

1.2 – **Se a escritura pública instrumentalizar o primeiro título aquisitivo de imóvel em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social**, promovida no âmbito de programas de interesse social, sob a gestão de órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta em área urbana ou rural, sempre independentemente do número de atos a serem praticados, sua natureza e valor do negócio jurídico. (g.n.) (Obs.: as custas e emolumentos infra descritos, referem-se a Tabelião, Estado, IPESP, Reg. Civil, Trib. Just., Sta. Casa, Total)

R\$ 60,00

R\$ 17,05

R\$ 12,63

R\$ 3,16

R\$ 3,16

R\$ 0,60

R\$ 96,60

Conforme o constante nos dispositivos da Lei 13.290/2008, retro descrito, a aludida Lei Estadual normatiza sobre os valores de custas e emolumentos cartorários de forma privilegiada, se a escritura pública instrumentalizar o primeiro título aquisitivo de imóvel em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social; **a imposição constante no art. 1º deste PL, para que a municipalidade arque com as custas e taxas cartorárias** referente a transmissão imobiliária de registro ao beneficiário da doação, **adentra a discricionariedade administrativa de competência privativa do Chefe do Poder Executivo**, a quem cabe exercer a direção superior da administração, neste sentido estabelece a Constituição da República, nos termos infra descritos, onde face ao princípio da simetria é aplicável aos Municípios; dispõe a CR:

SEÇÃO II

DAS ATRIBUIÇÕES DO PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Art. 84. Compete privativamente ao Presidente da República:

II – exercer, com o auxílio dos Ministros de Estado, a direção superior da administração federal;

Simetricamente com o comando Constitucional retro descrito dispôs a Lei Orgânica do Município:

SEÇÃO II

DAS ATRIBUIÇÕES DO PREFEITO

Art. 61. Compete privativamente ao Prefeito:

II – exercer a direção superior da Administração Pública Municipal;

Nos exatos termos das normas retro elencadas, decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo, quando do julgamento da **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 127.011.0/7-00, que ocorreu em 25.10.2006**, sobre a inconstitucionalidade de Lei de iniciativa parlamentar, em matéria administrativa:

*Atuante, na espécie, o princípio da simetria, porquanto cabe ao Presidente da República exercer, com o auxílio dos Ministros de Estado, a direção da administração federal; ao Governador de Estado, com os Secretários de Estado, a administração estadual; e ao **Prefeito Municipal, com seus auxiliares diretos, a administração municipal.** (g.n.)*

A lei atacada é de iniciativa parlamentar, dispondo sobre matéria reservada ao Executivo, assim afrontando a independência e harmonia dos poderes.

***Em casos semelhantes ao ora em exame, tem o Colendo Tribunal de Justiça, de modo reiterado,** afastado a interferência do Poder Legislativo sobre atividades e providências afetadas ao Chefe do Poder Executivo. Foi fixado, em recente julgado, **que ao executivo haverá de caber o exercício de atos que impliquem no gerir as atividades municipais.** (g.n.)*

Terá, também, evidentemente, a iniciativa das leis que propiciem a boa execução dos trabalhos que lhe são atribuídos. Quando a

Câmara Municipal, o órgão meramente legislativo, pretende intervir na forma pela qual se dará esse gerenciamento, está a usurpar funções que são de incumbências do Prefeito. (ADIN nº 53.583; 43.987; 38.977; 41.091)”. (g.n.)

*Ex positis, **concluimos pela inconstitucionalidade desta Proposição**, pois o disposto no § 4º, que se pretende acrescentar ao art. 5º da Lei nº 9.028/2009 prejudica o ato jurídico perfeito e o direito adquirido, que se verificou quando o Município e a Municipalidade celebraram contrato de doação, sob a égide da Lei Municipal nº 2.342/1984, contrariando o art. 5º, XXXVI da Constituição da República; bem como entende-se inconstitucional o constante no § 5º, que se pretende acrescentar ao art. 5º da Lei 9.028/2009, haja vista que adentra a discricionariedade administrativa de competência privativa do Chefe do Poder Executivo, contrastando com o art. 84, II da Constituição da República Federativa do Brasil.*

É o parecer, salvo melhor juízo.

Sorocaba, 13 de julho de 2011.

MARCOS MACIEL PEREIRA
ASSESSOR JURÍDICO

De acordo:

MÁRCIA PEGORELLI ANTUNES
Secretária Jurídica