



**PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE IVOTI**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**PARECER JURÍDICO N° 062/2022**

**REQUERENTE:** Comissões Permanentes

**ASSUNTO:** Projeto de Lei N° 067/2022, *"Inclui dispositivo na lei Municipal n° 3.277/2019, que dispõem sobre a regularização de construção irregular em situação consolidada, até a data de publicação desta lei, no território do Município de Ivoti e dá outras providências."*

**PROPONENTE:** Poder Executivo

Data da Distribuição: 21/09/2022

Data da Votação: 05/12/2022

**1) RELATÓRIO**

Trata-se de parecer sobre o projeto de lei que objetiva incluir um dispositivo na lei municipal n° 3.277/2019, para viabilizar a regularização de edificações irregulares e consolidadas, quando a matrícula atualizada não estiver em nome do requerente. A proposta é utilizar o boletim de Contribuinte do Cadastro Municipal de IPTU.

Segundo **justifica o Executivo**, há muitos casos em que o Município não consegue regularização as edificações, muitas vezes requeridas espontaneamente pelo requerente (proprietário de fato), em razão da matrícula não estar em nome do mesmo e, com isso, o Executivo não consegue expedir habite-se e os imóveis não podem ser financiados, entre outras consequências.

Foi recebido em 29/11/2022 ofício n° 342/2022 retificando a redação do pl. Em que pese tenha vindo na forma de retificação, trata-se de um substituto, uma vez que altera substancialmente o texto e seu sentido.

É o relatório.

**2) PARECER**

Ao consultar o site do antigo Ministério das cidades, cerca de 50% dos imóveis no Brasil têm algum tipo de irregularidade. Os dados informam que dos



## PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE IVOTI ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não têm escritura. A informalidade dos imóveis não distingue classes sociais: vai de imóveis de baixa renda a condomínios de luxo. As causas da situação irregular também são diversas, indo desde as invasões a loteamentos que foram criados à revelia da lei; ou porque não foram aprovados e registrados, ou porque foram vendidos sem realização dos devidos procedimentos legais. Os municípios precisam criar políticas que estimulem a regularização fundiária (registral), ambiental e urbanística. A proposta do PL 67/2022 é uma forma de estimular a regularização urbanística através da regularização das edificações.

Quanto a análise de constitucionalidade e legalidade, o **art. 30, inc. I** da Constituição Federal disciplina que compete aos municípios legislar assuntos de interesse local. O **inciso I do art. 7º** da LOM disciplina que é de Competência do Município legislar assuntos de interesse local. O **inciso I do art. 16 da LOM**, regra que cabe à Câmara Municipal de Vereadores, com sanção do prefeito, legislar sobre matérias de competência do Município.

Quanto a **competência de iniciativa**, o **art. 49 da LOM** regra que a iniciativa das leis ordinárias, ressalvadas as de iniciativa específica, cabe a qualquer vereador ou a Comissão da Câmara, Prefeito Municipal e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos. Registro que não consta no rol de atribuições de competência exclusiva do art. 50 da LOM a matéria, apenas para fins de esclarecimento.

A **Lei Municipal nº 3.277**, de 06 de novembro de 2019, *dispõe sobre a regularização de construções irregulares em situação consolidada até a data de publicação desta lei, no território do município de Ivoti e dá outras providências.* Quanto essa lei foi elaborada e publicada, o objetivo era regularizar um grande passivo de edificações que foram sendo construídas de forma clandestina ou irregular no Município nos últimos anos, especialmente entre proprietários de baixa renda, que são proprietários de fato, mas não possuíam condições econômicas de regularizar as averbações registraes. A lei veio para estimular o



## PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE IVOTI ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

início das regularizações, viabilizando o acesso dos proprietários a financiamentos inclusive para regularizações registrais. O art. 2º regra que os projetos apresentados sob essa lei estão sujeitos aos mesmos prazos e procedimentos dos projetos regulares, ficando isentas de penalidade pecuniárias estabelecidas na legislação municipal tributária e de obras. O projeto pretende a inclusão do **art. 2-A**, o qual permitirá a regularização de edificações aos requerentes que possuem cadastro municipal de IPTU, entretanto, não possuem a matrícula devidamente registrada em seu nome, pelos mais variados motivos.

Ressalto, porém, que em que pese a ação municipal seja muito esperada e bem recebida por todos, é importante não perder de vista que esta previsão legal pode abrir caminho para a sonegação fiscal, fazendo com que a União, estados e municípios deixem de arrecadar em tributos, como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto de Renda (IR). Este projeto coloca em análise o que se quer se sacrificar, se os benefícios sociais da regularização da edificação, previa a regularização registral, ou a arrecadação. As irregularidades das edificações provocam perdas para o comércio e para o sistema financeiro, já que, sem o documento legalizado, os proprietários não podem oferecer os imóveis em garantia de financiamentos, com dificuldades até para fazer cadastros e ter acesso a empréstimos e crediários. Fato é que o problema se arrasta a décadas, e é necessário começar por algum ponto, que seja pelo interesse social da proposta em questão.

**Quanto ao mérito**, esta assessoria não irá se pronunciar, pois caberá tão somente aos vereadores no uso da função legislativa, verificar a viabilidade ou não da aprovação desta proposição, respeitando-se para tanto, as formalidades legais e regimentais.

Quanto ao **quórum necessário**, o **art. 59 do Regimento Interno da Câmara** disciplina que é necessária a presença de pelo menos 1/3 dos membros da Câmara (3) para que ela se reúna e, maioria simples de seus membros para



**PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL DE IVOTI**  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

que delibere. As deliberações serão tomadas por maioria dos votos, dos presentes. O quórum especial deverá ser observado em proposições envolvendo alterações da Lei Orgânica e demais assuntos discriminados no §2º do art. 59 do Regimento Interno.

3) **CONCLUSÃO**

Ante o exposto, em atendimento à solicitação de **PARECER**, esta Assessora Jurídica **OPINA** pela **constitucionalidade e legalidade** da proposição e pela regular tramitação do presente Projeto de Lei. Assim, encaminho o parecer para Comissão Técnica para análise, diligências e parecer, cabendo Egrégio Plenário apreciar o seu mérito.

**É o parecer.**

Ivoti, 05 de dezembro de 2022.

**Ninon Rose Frota**  
Assessora Jurídica  
OAB/RS 59.122

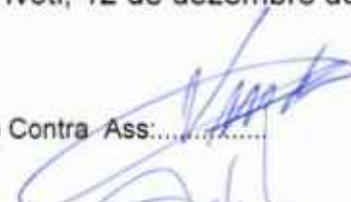
## Parecer comissão de Justiça e Redação ao PL 67/2022

O presente projeto de Lei visa incluir dispositivo da Lei municipal 3.277/2019, que dispõe sobre a regularização de construções irregulares em situação consolidada. Observamos que se trata da inclusão do Art. 2º-A, que permite utilização do Boletim de Contribuinte do Cadastro Municipal de IPTU para processo de regularização de construções irregulares, em situações em que a matrícula não esteja em nome do requerente, conforme a redação proposta por mensagem retificativa provinda do poder Executivo por meio do ofício 342/2022.

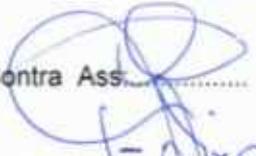
Ao verificar a medida, constatamos que a Lei Municipal 3.277/2019 encontra-se com a sua validade expirada, mas encontra-se em tramitação o PL 82/2022, que prorroga os prazos anteriormente dispostos. A medida atende ao interesse público.

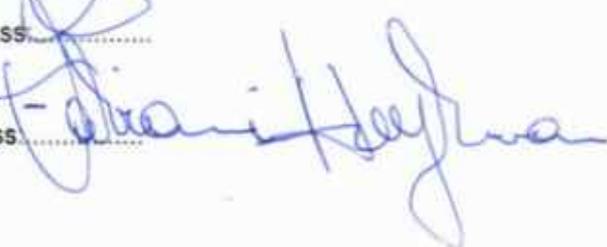
Constatamos que o projeto de lei possui redação apropriada ao fim proposto e a justificação apresentada indica regularidade constitucional da medida. Assim, diante do exposto, esta comissão de Justiça e Redação emite parecer favorável à aprovação deste Projeto de Lei nº67/2022.

Ivoti, 12 de dezembro de 2022.

VOLNEI RENATO GROSS – presidente  Favor ( ) Contra Ass:.....

SATOSHI SCALDO SUZUKI – relator  Favor ( ) Contra Ass:.....

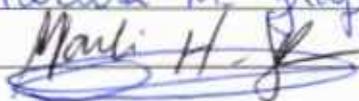
EDIO INÁCIO VOGEL – membro  Favor ( ) Contra Ass:.....

FABIANI HEYLMANN – suplente  Favor ( ) Contra Ass:.....

**PARECER DA COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS**

**PROJETO DE LEI Nº 67/2022**

Trata-se de parecer sobre o projeto de lei que objetiva incluir um dispositivo na lei municipal nº 3.277/2019, para viabilizar a regularização de edificações irregulares e consolidadas, quando a matrícula atualizada não estiver em nome do requerente. A proposta é utilizar o boletim de Contribuinte do Cadastro Municipal de IPTU. Embora o Executivo não tenha estimado o valor que deixará de arrecadar em tributos, como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto de Renda (IR), o que deveria ser estimado através de cálculo de impacto econômico financeiro, diante das situações diagnosticadas no Município, esta comissão entende que o benefício social da proposta é flagrante, uma vez que os proprietários poderão oferecer os imóveis em garantia de financiamentos, poderão fazer cadastros e ter acesso a empréstimos e crediários. Com a recomendação de os próximos projetos sejam instruídos com a estimativa de impacto financeiro, uma vez que a proposta ocasionará a perda de arrecadação de impostos, e isso é uma exigência da lei de responsabilidade fiscal, essa comissão é favorável a tramitação do projeto e colocação em votação no plenário.

| NOME                             | ASSINATURA   | A<br>FAVOR | CONTRA |
|----------------------------------|--|------------|--------|
| MARLISE MARIA GRAFF - Presidente |  | X          |        |
| MARLI HEINLE GEHM - Relator      |  | X          |        |
| CLEITON BIRK - Membro            |  | X          |        |
| LEONIR SCHULER - Suplente        |  | X          |        |

Ivoti, 12 de dezembro de 2022.