COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

PARECER AO SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N: 127/2013

Autor: Vereador Henrique Carballal

Ementa: Dispõe sobre critérios adicionais para a concessão de Alvará de Construução, e dá outras providências.

Relator: Vereador Alexandre Aleluia

Relatório:

Este parecer, de acordo com o art. 68, II da Resolução 910/91, deverá analisar estritamente a constitucionalidade, legalidade e regimentalidade da proposta, não cabendo nenhum juízo de valor, sob risco de usurpação de competência. Cabe exclusivamente ao Plenário da Câmara Municipal de Salvador fazer análise de mérito da proposição. Leia-se, a seguir, o teor do referido artigo do Regimento Interno desta Câmara:

> Art. 68. É da atribuição das Comissões o exame técnico dos assuntos submetidos a seu estudo e parecer, de acordo com a competência atribuída a cada qual, por este Regimento.
>
> II - compete à Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final:
>
> a) manifestar juízo de admissibilidade, vedado o parecer verbal em Plenário, sobre todos os assuntos em tramitação pela Câmara, para deliberação do Plenário e ou de outras Comissões, que serão obrigatoriamente entregues à sua apreciação quanto aos seus aspectos constitucional, legal ou jurídico;
>
> b) elaborar obrigatoriamente a Redação Final dos Projetos aprovados em último turno

É o que se passa a expor.

Análise:

O presente projeto de lei, por ser dotado de inconstitucionalidade formal, não pode prosseguir o curso processual legislativo. Isso porque, de acordo seus arts. 2º e art. 5º, legisla sobre matéria de competência privativa da União, ao trazer previsão sobre contratos. Veja-se abaixo a transcrição dos mencionados artigos:

Art. 2° - Para fins desta Lei será caracterizado como descumprimento do prazo de entrega contratual o atraso superior a 30 (trinta) dias a partir da data estabelecida na obrigação assumida em contrato entre empreendedor e o adquirente.

§ 1° - No caso de edificações com unidades em condomínio, será caracterizado o descumprimento no prazo de entrega contratual quando houver descumprimento do prazo de entrega estabelecido em contrato no equivalente a pelo menos 20% da área total do empreendimento, incluindo as áreas de uso comum.

§ 2° - No caso de contrato que preveja prazo de tolerância, este será considerado pelo Executivo até o limite de 90 (noventa) dias.

§ 3° - Para efeito de contagem do prazo limite para análise da concessão do alvará de nova edificação, será analisado no contrato de promessa de compra e venda do empreendimento já lançado ou em construção pelo solicitante, que o atraso não poderá superar, em qualquer circunstância, o limite de 120 (cento e vinte) dias a contar do prazo de entrega, incluindo-se nessa contagem o período contratual previsto para tolerância.

§ 4° - Não será caracterizado o descumprimento no prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor comprove a necessidade de extensão do prazo de entrega do empreendimento em decorrência de caso fortuito, força maior, bem como situação legal ou imprevisível que tenha prejudicado o andamento previsto para as obras.

§ 5° - Na situação prevista no inciso I do § 4° deste artigo, o empreendedor deverá comprovar nexo causal que justifique o prazo de atraso na entrega do empreendimento.

Art. 5° - Não se aplicará o disposto nesta Lei ao empreendedor responsável por obra com atraso em relação ao prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor efetue depósito de caução, em dinheiro, do valor correspondente à parte do empreendimento que seja considerada inconclusa, acrescido de 10% (dez por cento).

§ 1° - O valor correspondente à parte do empreendimento considerada inconclusa será calculado com base no valor do Custo Unitário Básico por metro quadrado – CUB/m², segundo a categoria e o padrão de acabamento do empreendimento, multiplicado pela área da construção conforme critérios da Norma Brasileira – NBR 12.721/06 – da Associação Brasileira de Normas – ABNT.

§ 2° - A quantia a que se refere o caput desde artigo representa a garantia de que a obra será concluída, e ficará depositada em conta bancária cujo acesso por parte do empreendedor será bloqueado até que todas as unidades do respectivo empreendimento sejam entregues.

§ 3° - Para fins do depósito a que se refere o caput deste artigo, poderá ser aceita caução bancária prestada por entidade financeira de porte nacional, desde que ampla, irrevogável e irrestrita, de maneira a representar garantia aos adquirentes a qualquer momento, sem quaisquer restrições ou limite de tempo.

Ora, ente federativo que não seja a União legislando sobre Direito Civil (nesse caso, sobre contratos) invade competência não delegada pela Constituição Federal de 1988, sendo tal matéria dotada de inconstitucionalidade formal, em decorrência do vício de competência.

Nos moldes do art. 22, I, CF/88, é competência privativa da União legislar sobre Direito Civil. Logo, legislar sobre contratos é vedado a qualquer ente federativo que não seja o da esfera federal.

Outrossim, já há vigente no ordenamento jurídico municipal a Lei 9281/17 que trata no seu Título IV, Capítulo I, Seção II, matéria de conteúdo normativo semelhante ao da presente proposição, no que se trata de competência de municipal.

Voto:

Face ao exposto opino pela **REJEIÇÃO** do projeto.

É o parecer.

Recebido em 27.11.18

Sala das Comissões, 02 de abril de 2018.

Alexandre Aleluia

Vereador – Partido Democratas