



# **CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA**

**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

## **PARECER PARLAMENTAR Nº 27/2019 (CLJRF)**

Assunto: Análise do Projeto de Lei Complementar nº 02/2019.

### **RELATÓRIO**

O PLC foi devidamente protocolizado na Secretaria da Câmara Municipal de Anchieta, sendo remetido à Presidência desta Casa.

O Exmº. Chefe do legislativo Municipal proferiu juízo de admissibilidade do Projeto de Lei, uma vez que foram observados os requisitos impostos pelo artigo 130 do Regimento Interno.

Na sessão ordinária do dia 19/02/2019, o Projeto de lei fora lido, dando ciência de seu conteúdo aos demais Vereadores do Município. Após, a matéria seguiu para a Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, para emissão de parecer, nos termos do artigo 76 do regimento Interno da Câmara Municipal.

É o sucinto relatório.



# CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### ANALISE DO MÉRITO

O projeto de lei complementar 02/2019, de autoria do vereador Sergio Luiz da Silva Jesus: fica acrescido o § 3º e § 4º no artigo 79 da Lei 123/2002.

Inicialmente, é preciso ressaltar que o presente parecer é meramente opinativo e decorre do mandamento consubstanciado Regimento Interno desta Casa de Leis, na busca de asseverar a correta e justa aplicação do ordenamento jurídico pátrio, bem como resguardar as competências atribuídas pela Lei Orgânica do Município e legislação pertinente.

Nessa vereda, ressalta-se que no presente parecer, de um modo geral, aprecia-se a legalidade e constitucionalidade do projeto de lei sobre três perspectivas elementares:

- I) a matéria legislativa proposta deve se encontrar entre aquelas autorizadas pela CF/88 aos Municípios;
- II) se foi respeitada a rígida observância das preferências quanto à iniciativa para proposição prevista pela ordem jurídico-constitucional;
- III) a possibilidade de violação por parte da matéria legislativa proposta à direitos fundamentais ou instituições tuteladas por regras ou princípios constitucionais.

No que tange ao aspecto formal e material, a propositura reúne condições para prosseguir em tramitação, eis que elaborado no exercício da competência legislativa desta Casa, espelhada no artigo 30, inciso I da Constituição Federal, artigo 28, I e II da Constituição Estadual e também artigo 6º, I e artigo 138 da Lei Orgânica Municipal.

A presente propositura trata da inclusão no Código Tributário Municipal o quadro da NBR 12721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios define as responsabilidades dos participantes de incorporações. Além disso, determina



## CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

as condições técnicas e econômicas nos projetos de condomínios para venda total ou parcial da edificação ou conjuntos de edificações.

A NBR 12721 é a norma que estabelece os critérios para:

- Descrição das unidades a serem vendidas;
- Avaliação de custos unitários;
- Cálculo do rateio de construção.

Essa norma também prevê a implantação de regras que conduzam a definição do objeto de transação. Ou seja, a unidade autônoma e a edificação e a estruturação financeira das incorporações. Dessa maneira, ela determina a comparação entre os preços da transação e os valores investidos na construção.

Em resumo:

A NBR 12721 determina as condições exigíveis para a avaliação de custo unitário de construção. Mais do que isso, determina o preparo de orçamento de construção para incorporação de edifício em condomínio.

A NBR 12721 exige documentos expedidos pelos cartórios para obter o Registro da Incorporação (RI). O mais importante é o conjunto de oito quadros determinados pela NBR 12721. Esses quadros contêm todas as informações importantes do projeto.

Trata-se de um documento obrigatório para profissionais que elaboram orçamentos de incorporação. A NBR 12721 auxilia, ainda, no cumprimento de duas Leis Federais.

É a NBR 12721 que estabelece, por exemplo, requisitos para orçamento e preço antes e depois da incorporação.



## CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Por meio dessa Norma é possível fazer a identificação das unidades autônomas de um condomínio. Afinal, ela traz critérios para determinação e cálculo de áreas. Com isso, sabe-se a área real privativa das unidades e a área real de uso comum, além da área global da edificação.

A NBR também estabelece coeficientes de cálculo que ajudam a determinar o valor final de cada unidade. Tais coeficientes de proporcionalidade indicam quanto custaram áreas como garagens, varandas, terraços, dentre outras.

No que tange a questão da Lei de Responsabilidade Fiscal Lei 101/2000 quanto à compensação da renúncia de receita, não observamos nenhum tipo de renúncia como ressalva o próprio texto do Projeto de Lei Complementar:

Art. 79 ...

§4º - Quando houver valor declarado da futura unidade permutada, e esse valor for superior ao encontrado no §3º, **prevalece o maior valor**.  
(GN)

Com esta ressalva não há o que discutir sobre renúncia de receita.

Esta comissão, analisando o projeto em questão, chegou à conclusão que o mesmo é legal e constitucional, não havendo qualquer impedimento a presente propositura, sendo adequada e proporcional para produzir os seus efeitos jurídicos.



# CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se parecer favorável ao regular processo de tramitação do Projeto de Lei Complementar 02/2019.

É a manifestação, que submeto à elevada apreciação dos nobres Edis, membros desta Comissão de Legislação, justiça e Redação Final.

O presente parecer exarado é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.

É o modesto entendimento e parecer

Anchieta – ES, 09 de abril de 2019.

Roberto Quintero Bertulani: \_\_\_\_\_

Relator

Acompanham o voto do relator:

José Maria Simões Brandão: \_\_\_\_\_

Presidente

Alexandre Francisco Lopes Assad: \_\_\_\_\_

Membro