



ESTADO DE MATO GROSSO

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO

Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora

Núcleo CCJR

Comissão de Constituição, Justiça e Redação



Parecer N.º 1322/2023/CCJR

Referente ao Projeto de Lei N.º 2194/2023 que “Dispõe sobre a regulamentação das atividades privativas do corretor imobiliário na intermediação de negócios imobiliários nos programas habitacionais do Estado de Mato Grosso e dá outras providências.”.

Autor: Deputado Eduardo Botelho

Relator (a): Deputado (a) Julio Campos

I – Relatório

A presente iniciativa foi recebida e registrada pela Secretaria de Serviços Legislativos no dia 22/11/2023 (fl. 02), sendo aprovado o requerimento de dispensa da 1.ª e 2.ª pauta no dia 29/11/2023 (fl. 05).

Após foi encaminhado à Comissão de Trabalho e Administração Pública que emitiu parecer pela aprovação do Projeto de Lei, tendo sido aprovado em 1.ª votação no Plenário desta Casa de Leis no dia 06/12/2023 (fl.13/verso).

Na sequência, em 11/12/2023 (fl. 13/verso) os autos foram encaminhados a esta Comissão, tendo a esta aportado na mesma data.

De acordo com o projeto em referência, a finalidade é dispor sobre a regulamentação das atividades privativas do corretor imobiliário na intermediação de negócios imobiliários nos programas habitacionais do Estado de Mato Grosso e dá outras providências

O Autor apresentou justificativa que possui a seguinte fundamentação:

O presente projeto de lei visa assegurar a qualidade e a legalidade nas transações imobiliárias nos programas habitacionais estaduais, fortalecendo a atuação dos corretores imobiliários devidamente habilitados.

Além disso, a proposta busca atender aos princípios legais que regem a profissão de corretor imobiliário e os programas habitacionais do Estado de Mato Grosso.



Em face dos argumentos supramencionados e por entender que a medida se revela justa e oportuna, conto com o apoio dos nobres colegas para aprovação do projeto de lei.

No âmbito desta Comissão de Constituição, Justiça e Redação, esgotado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas e/ou substitutivos, estando, portanto, o projeto de lei em questão, apto para análise e parecer quanto ao aspecto constitucional, legal e jurídico.

É o relatório.

II – Análise

II. I. - Atribuições da CCJR

Cabe à Comissão de Constituição, Justiça e Redação – CCJR, de acordo com o artigo 36 da Constituição do Estado de Mato Grosso, e artigo 369, inciso I, alínea “a”, do Regimento Interno desta Casa de Leis, opinar quanto ao aspecto constitucional, legal, jurídico e regimental em todas as proposições oferecidas à deliberação da Casa.

Assim sendo, no âmbito desta CCJR o exame da proposição buscará verificar, inicialmente, se a matéria legislativa proposta se encontra dentre aquelas autorizadas pela Constituição Federal aos Estados-Membros, a fim de se evitar a incidência de vício de inconstitucionalidade formal orgânica, que ocorre quando lei estadual disciplina matéria de competência da União ou dos Municípios.

Num segundo momento, analisar-se-á a constitucionalidade formal da proposição em face das disposições estabelecidas pela Constituição Federal e pela Constituição Estadual, de modo a se preservar a proposição de eventual vício formal subjetivo, caracterizado pela inobservância das regras de iniciativa reservada, ou vício formal objetivo, que se consubstancia nas demais fases do processo legislativo.

Ademais, esta Comissão apreciará a constitucionalidade material da propositura, mediante a averiguação da compatibilidade entre o conteúdo do ato normativo e os princípios e regras estabelecidas pela ordem jurídica constitucional.

Derradeiramente, realizar-se-á a análise da juridicidade, legalidade e respeito - da proposta - ao regimento interno desta Casa, de forma que a proposição esteja alinhada com o



ordenamento jurídico, as decisões dos Tribunais Superiores e as demais formalidades do Regimento Interno da ALMT.

Consta da proposta, em seu corpo:

Art. 1º Esta lei tem por objetivo assegurar o respeito às atividades privativas do corretor imobiliário nos programas habitacionais desenvolvidos, financiados, geridos ou de algum modo com a participação do Executivo Estadual, empresas públicas ou autarquias, no âmbito do Estado de Mato Grosso, de acordo com as disposições das leis que regulamentam a classe dos corretores e dos programas habitacionais estaduais.

Art. 2º Fica estabelecido que a intermediação dos negócios imobiliários nos programas habitacionais do Estado de Mato Grosso, financiados, subsidiados ou que tenha a participação pelo poder público estadual, suas empresas públicas ou autarquias, somente poderá ser realizada por profissionais devidamente habilitados como corretores imobiliários, conforme a legislação específica da classe.

§ 1º Ficam excluídos da participação do corretor imobiliário, os programas ou faixas que são destinadas exclusivamente a moradia social, a exemplo do faixa 1 do “programa minha casa, minha vida” e outros do mesmo público-alvo.

§ 2º Fica estabelecido que o Estado de Mato Grosso, através de seus órgãos, autarquias ou empresas públicas, financiadores, promotores ou gestores do programa habitacional, o dever de fomentar a informação à participação obrigatória dos corretores imobiliários como intermediários, nos termos da lei federal e portarias do conselho de classe Conselho Regional de Corretores de Imóveis - Creci de tais programas para a prefeitura que eventualmente forem aderentes ao programa habitacional.

Art. 3º Os corretores imobiliários que desejarem atuar na intermediação dos negócios imobiliários nos programas habitacionais mencionados no Art. 2º deverão comprovar sua regularidade perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) do Estado de Mato Grosso, conforme estabelecido pela legislação vigente.

Art. 4º É vedada a atuação de pessoas não habilitadas na intermediação de negócios imobiliários nos programas habitacionais, sob pena de sanções administrativas, civis e penais, conforme o disposto nas leis regulamentadoras da profissão de corretor imobiliário.

Art. 5º O Poder Executivo, por meio dos órgãos competentes, fica autorizado a estabelecer convênios e parcerias com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) do Estado de Mato Grosso, visando à fiscalização e regulamentação das atividades previstas nesta lei.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



II.II – Da (s) Preliminar (es);

Compulsando os autos, verifica-se que não há questões preliminares a serem analisadas, quais sejam: substitutivos, emendas e outras questões correlatas.

II.III - Da (In) Constitucionalidade Formal;

Quanto à Repartição de competências na Constituição de 1988, o tema foi resolvido com apelo a uma repartição tanto horizontal como vertical de competência. E isso no que concerne às competências legislativas (competências para legislar) e no que respeita à competências materiais (i. é, competências de ordem administrativa).

Esclarecendo a matéria a doutrina assim explica a repartição constitucional de competências:

A Constituição Federal efetua a repartição de competências em seis planos: 1) competência geral da União; 2) competência de legislação privativa da União; 3) competência relativa aos poderes reservados dos estados; 4) competência comum material da União, estados-membros, do distrito federal e dos municípios (competências concorrentes administrativas); 5) competência legislativa concorrente; 6) competências dos municípios; (...)

A **COMPETÊNCIA PRIVATIVA** da União para legislar está listada no art. 22 da CF. Esse rol, entretanto, não deve ser tido como exaustivo, havendo outras tantas competências referidas no art. 48 da CF. Assim, por exemplo, as leis para o desenvolvimento de direitos fundamentais - como a que prevê a possibilidade de quebra de sigilo das comunicações telefônicas (art. 5º, XII) (...) *MENDES, gilmar ferreira. Curso de Direito Constitucional / gilmar ferreira mendes; paulo gonet branco. - 15. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2020 - (Série IDP) p. 933*

No âmbito da competência formal a matéria será analisada quanto a repartição vertical, onde o legislador constituinte definiu as competências dos Entes Federativos, quando há permissão constitucional para que diferentes Entes Políticos legislem sobre uma mesma matéria, adotando-se a predominância da União, que irá legislar sobre normas gerais (art. 24, § 1º da CF).

A proposição em análise, possui a finalidade de dispor sobre a regulamentação das atividades privativas do corretor imobiliário na intermediação de negócios imobiliários nos programas habitacionais do Estado de Mato Grosso. Tal questão está em conformidade com as disposições constitucionais e legais que regem a matéria.



ESTADO DE MATO GROSSO

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO

Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora

Núcleo CCJR

Comissão de Constituição, Justiça e Redação



A proposição visa reforçar, no âmbito das transações imobiliárias que envolvam o financiamento e o subsídio do Poder Público Estadual a atuação do corretor imobiliário devidamente credenciado, tal regra garante uma maior segurança jurídica ao cidadão mato-grossense.

É importante consignar que os corretores de imóveis já têm o regramento nacional, instituído pela Lei N.º 6.530 de 12 de maio de 1978, que “*Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.*”

Assim, compete aos estados-membros tratar de questões que envolvam a atuação no âmbito estadual, e nesse contexto está inserida na competência legislativa geral e não possui reserva de iniciativa, podendo os integrantes do Parlamento iniciar o processo legislativo, conforme dispõe o artigo 61, da Constituição Federal:

Art. 61 A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara dos Deputados, do Senado Federal ou do Congresso Nacional, ao Presidente da República, ao Supremo Tribunal Federal, aos Tribunais Superiores, ao Procurador-Geral da República e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.

Esse dispositivo é de reprodução compulsória pelos Estados-Membros da Federação, e, aqui no Estado de Mato Grosso, a Constituição o reproduziu em seu artigo 39:

Art. 39 A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou Comissão da Assembleia Legislativa, ao Governador do Estado, ao Tribunal de Justiça, à Procuradoria Geral de Justiça e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.

Ante o exposto, considerando os dispositivos da Constituição Federal e da Constituição do Estado de Mato Grosso verifica-se ser a propositura é formalmente constitucional.

II.IV - Da (In) Constitucionalidade Material;

No que diz respeito à constitucionalidade material, a proposta atende os princípios considerados basilares em nosso Estado de Direito, com ênfase no princípio da segurança jurídica, conhecido como princípio da confiança legítima, considerado um dos mais importantes princípios gerais do direito.

A respeito da constitucionalidade material a doutrina especializada faz as seguintes e relevantes considerações:



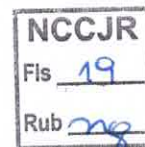
ESTADO DE MATO GROSSO

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO

Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora

Núcleo CCJR

Comissão de Constituição, Justiça e Redação



O controle material de constitucionalidade é delicadíssimo em razão do elevado teor de politicidade de que se reveste, pois incide sobre o conteúdo da norma. Desce ao fundo da lei, outorga a quem o exerce competência com que decidir sobre o teor e a matéria da regra jurídica, busca acomodá-la aos cânones da Constituição, ao seu espírito, à sua filosofia, aos seus princípios políticos fundamentais. É controle criativo, substancialmente político. (...)

Sem esse reconhecimento, jamais será possível proclamar a natureza jurídica da constituição, ocorrendo em consequência a quebra de sua unidade normativa, não há uma constituição, como disse o nosso Rui Barbosa, proposições ociosas, sem força cogente. (Bonavides, Paulo. Curso de Direito Constitucional - 31. ed. , atual - São Paulo : Malheiros, 2016, p. 306)

Portanto, não resta dúvida de que a proposta se apresenta em conformidade com o princípio da segurança jurídica e com os dispositivos constitucionais que garantem um atendimento especializados aos cidadãos.

II.V – Da Juridicidade e Regimentalidade.

Quanto à Juridicidade e Regimentalidade, está, a proposição legislativa, em perfeita sintonia com os princípios constitucionais, com o regimento interno desta Casa de Leis, logo, opinamos pela aprovação do presente projeto de Lei.

É o parecer.

III – Voto do (a) Relator (a)

Pelas razões expostas, voto **favorável** à aprovação do Projeto de Lei N.º 2194/2023, de autoria do Deputado Eduardo Botelho.

Sala das Comissões, em 12 de 12 de 2023.



IV – Ficha de Votação

Projeto de Lei N.º 2194/2023– Parecer N.º 1322/2023/CCJR
Reunião da Comissão em <u>12 / 12 / 2023</u>
Presidente: Deputado (a) <u>Julio Campos</u>
Relator (a): Deputado (a) <u>Julio Campos</u>

Voto Relator (a)

Pelas razões expostas, voto **favorável** à aprovação do Projeto de Lei N.º 2194/2023, de autoria do Deputado Eduardo Botelho.

Posição na Comissão	Identificação do (a) Deputado (a)
Relator (a)	
Membros (a)	