



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 33/2020/CCJR

Referente ao Projeto de Lei n.º 79/2019 que “Dispõe sobre a obrigação das construtoras e incorporadoras garantir de pleno direito aos consumidores período para vistoria de obras de imóveis comprados na “planta” antes da entrega das chaves.

Autor: Deputado Valdir Barranco

Relator: Deputado

DR. EUGÊNIO

I – Relatório

A presente iniciativa foi recebida e registrada pela Secretaria de Serviços Legislativos no dia 13/02/2019, sendo colocada em segunda pauta no dia 02/07/2019, tendo seu devido cumprimento no dia 09/07/2019, após foi encaminhada para esta Comissão, nela aportando no dia 10/07/2019, tudo conforme as folhas n.º 02 e 06/v.

Submete-se a esta Comissão o Projeto de Lei n.º 79/2019, de autoria do Deputado Valdir Barranco conforme ementa acima. No âmbito desta Comissão, não foram apresentadas emendas.

De acordo com o projeto em referência, tal propositura objetiva dispor sobre a obrigação das construtoras e incorporadoras garantir de pleno direito aos consumidores período para vistoria de obras de imóveis comprados na “planta” antes da entrega das chaves.

O Autor, em síntese, justifica a propositura:

“O projeto de lei que ora apresento visa garantir aos compradores de imóveis na planta o direito a vistoria dos imóveis, afim de constatar irregularidades na execução dos empreendimentos.

Dessa forma o consumidor pode averiguar se existem problemas na execução do imóvel antes de receber as chaves e dando a possibilidade da responsável pela construção de realizar os reparos necessários.

Ciente da compreensão dos nobres pares encaminho essa proposição legislativa, bem como requer aprovação.”

Cumprida a primeira pauta, o projeto foi encaminhado à Comissão de Defesa do Consumidor e do Contribuinte – CDCC, tendo sido exarado parecer favorável à aprovação, o qual foi aprovado em 1.ª votação pelo Plenário desta Casa de Leis no dia 20/06/2019.



ESTADO DE MATO GROSSO

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO

Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora

Núcleo CCJR

Comissão de Constituição, Justiça e Redação



Após, os autos foram encaminhados a Comissão de Constituição, Justiça e Redação para emitir parecer.

É o relatório.

II – Análise

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 e jurídico sobre todas as proposições oferecidas à deliberação da Casa.

O presente projeto de lei visa dispor sobre a obrigação das construtoras e incorporadoras garantir de pleno direito aos consumidores período para vistoria de obras de imóveis comprados na “planta” antes da entrega das chaves.

A proposição ao versar sobre prazo de vistoria para entrega de imóveis invade a competência privativa da União para legislar sobre contratos, pois nos termos do art. 22, inciso I, da Constituição Federal de 1988, compete privativamente a União legislar sobre direito civil, onde está incluso a relação contratual.

ACÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI ESTADUAL QUE FIXA PRAZOS MÁXIMOS, SEGUNDO A FAIXA ETÁRIA DOS USUÁRIOS, PARA A AUTORIZAÇÃO DE EXAMES PELAS OPERADORAS DE PLANOS DE SAÚDE.

1. Encontra-se caracterizado o direito de propositura. Os associados da requerente estão unidos pela comunhão de interesses em relação a um objeto específico (prestação do serviço de assistência suplementar à saúde na modalidade autogestão). Esse elemento caracteriza a unidade de propósito na representação associativa, afastando a excessiva generalidade que, segundo esta Corte, impediria o conhecimento da acção.

2. Por mais ampla que seja, a competência legislativa concorrente em matéria de defesa do consumidor (CF/88, art. 24, V e VIII) não autoriza os Estados-membros a editarem normas acerca de relações contratuais, uma vez que essa atribuição está inserida na competência da União Federal para legislar sobre direito civil (CF/88, art. 22, I).

3. Os arts. 22, VII e 21, VIII, da Constituição Federal atribuem à União competência para legislar sobre seguros e fiscalizar as operações relacionadas a essa matéria. Tais previsões alcançam os planos de saúde, tendo em vista a sua íntima afinidade com a lógica dos contratos de seguro, notadamente por conta do componente atuarial. 4. Procedência do pedido.

[ADI 4.701, rel. min. Roberto Barroso, j. 13-8-2014, P, DJE de 25-8-2014.]

No uso de sua competência a União editou leis que regulamentam a questão de edificações e incorporações imobiliárias, onde se inclui a questão de prazo de entrega de imóveis, quando adquiridos mediante alienação.



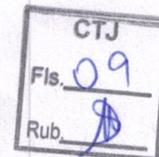
ESTADO DE MATO GROSSO

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO

Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora

Núcleo CCJR

Comissão de Constituição, Justiça e Redação



A Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1994, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, assim dispõe:

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras. (grifo nosso).

Assim, podemos inferir que a matéria proposta versa sobre incorporação imobiliária, matéria de competência legislativa da União, que editou lei regente em todo território nacional para tratar de tal assunto.

Em 2018, a União, no uso de sua competência legislativa, visando disciplinar a resolução contratual em caso de inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária editou a lei n.º 13.786 de 27 de dezembro de 2018, alterando as Leis n.ºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Logo, considerando que a proposta ora em análise versa sobre a questão atinente a **incorporação imobiliária**, que é o conjunto de atividades voltadas a construção de edificações ou grupos de edificações para a alienação, estabelecendo prazo para a vistoria do imóvel após a entrega e que a Lei 4591 de 1994 dispõe que as incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela referida Lei, a proposta padece do vício de ilegalidade.



ESTADO DE MATO GROSSO
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO
Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora
Núcleo CCJR
Comissão de Constituição, Justiça e Redação



Desta forma, em que pese à relevância da matéria, a mesma fere normas constitucionais e legais encontrando óbices à sua aprovação.

É o parecer.

III – Voto do Relator

Pelas razões expostas, onde se evidencia a **inconstitucionalidade e ilegalidade**, voto **contra** a aprovação do Projeto de Lei n.º 79/2019, de autoria do Deputado Valdir Barranco.

Sala das Comissões, em 08 de 08 de 2020.

IV – Ficha de Votação

Projeto de Lei n.º 79/2019 – Parecer n.º 33/2020	
Reunião da Comissão em	08/08/2020
Presidente: Deputado	Dirceu Dal Bosco
Relator: Deputado	Dr. Eugênio

Voto Relator
Pelas razões expostas, onde se evidencia a inconstitucionalidade e ilegalidade , voto contra a aprovação do Projeto de Lei n.º 79/2019, de autoria do Deputado Valdir Barranco.

Posição na Comissão	Identificação do Deputado
Relator	
Membros	



ALMT
Assembleia Legislativa

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE MATO GROSSO
Secretaria Parlamentar da Mesa Diretora
Núcleo CCJR
Comissão de Constituição, Justiça e Redação

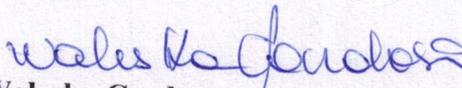
CTJ
Fls. 11
Rub. A.

FOLHA DE VOTAÇÃO – SISTEMA DE DELIBERAÇÃO REMOTA

Reunião:	53ª Reunião Extraordinária
Data/Horário:	08/09/2020 08h00min
Votação:	
Proposição:	PROJETO DE LEI N.º 79/2019
Autor:	Deputado Valdir Barranco

VOTAÇÃO

DEPUTADOS TITULARES	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	AUSENTE
DILMAR DAL BOSCO – Presidente	X			
DR. EUGÊNIO – Vice-Presidente	X			
LÚDIO CABRAL		X		
SILVIO FÁVERO	X			
SEBASTIÃO REZENDE	X			
DEPUTADOS SUPLENTE				
WILSON SANTOS				
XUXU DAL MOLIN				
JANAINA RIVA				
ULYSSES MORAES				
FAISSAL				
SOMA TOTAL	4	1		
RESULTADO FINAL: Matéria relatada pelo Deputado Dr. Eugênio por meio de videoconferência. Votaram com o relator o Deputado Dilmar Dal Bosco presencialmente, e os Deputados Sebastião Rezende e Silvio Fávero por meio de videoconferência. Votou contra o relator o Deputado Ludio Cabral por meio de videoconferência. Sendo a propositura aprovada com parecer CONTRÁRIO.				


Waleska Cardoso
Consultora Legislativa/Núcleo CCJR