

OFÍCIO Nº 865/2021 - GAB, ESTÂNCIA VELHA, 22 DE OUTUBRO DE 2021.

Senhor Presidente;  
Senhores Vereadores.

Segue em anexo o Projeto de Lei que **“ALTERA PARCIALMENTE O ARTIGO 3º DAS LEIS MUNICIPAIS Nº2254, DE 20 DE JULHO DE 2017, E 2365, DE 18 DE SETEMBRO DE 2018, QUE AUTORIZAM A ALIENAÇÃO DE LOTES SITUADOS NO EVETEC-ESTÂNCIAVELHA PARQUE INDUSTRIAL E TECNOLÓGICO ENGENHEIRO JOSÉ PORTELLA NUNES, ACRESCE-LHES O ARTIGO 3º.A, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**para a devida apreciação e votação dos Nobres Edis.

Estamos encaminhando a essa Casa Legislativa a proposta de alteração parcial do artigo 3º das Leis Municipais nº 2254, de 20 de julho de 2017, e 2365, de 18 de setembro de 2018, que possuem a mesma redação, bem como o acréscimo do artigo 3º.A em ambas as leis, também com proposta de redação idêntica, com vistas a manter o cumprimento do princípio da igualdade a todos os adquirentes de lotes junto ao EVETEC - Estância Velha Parque Industrial e Tecnológico engº José Portella Nunes.

As duas referidas leis dispõem sobre a devida autorização legislativa para a alienação de lotes integrantes do EVETEC. Considerando que o texto do art. 3º das Leis Municipais nº 2254, de 20 de julho de 2017, e 2365, de 18 de setembro de 2018, possuem a mesma redação, estamos enviando a alteração do referido artigo, de ambas as leis, assim como o acréscimo do artigo 3º.A, em um só projeto, o que não desvirtua a técnica legislativa prevista na Lei Complementar nº 95/98.

De forma mais objetiva, a proposta é propor duas alterações às referidas leis.

A primeira é alterar a redação do inciso II e do § 1º do referido artigo, além de acrescentar o § 7º, com as seguintes finalidades:

A redação do texto do inciso II do artigo 3º, de ambas as leis municipais, traduz uma impropriedade na terminologia jurídica sobre o “juro moratório”. Essa impropriedade jurídica repousa no fato de o referido texto legal prever incidência de “juros moratórios”, inclusive sobre parcelas vincendas, quando na verdade, os juros moratórios apenas incidem na hipótese da mora do devedor no pagamento, no prazo avençado. Ou seja, se o devedor não está em mora, não há que se falar em “juros moratórios”.

Talvez quisesse o legislador municipal, à época, referir-se ao “juro legal” ou “compensatório”. Contudo, como não o fez de forma expressa, essa terminologia jurídica dos juros moratórios sobre o valor de cada parcela vincenda pode resultar em debates jurídicos, os quais podem ser sanados com um novo texto legal mais objetivo e preciso.

Ao Ilmo. Sr. Presidente  
Ver. **João Gabriel Rocha Dilkin**  
Câmara Municipal de Vereadores  
Estância Velha/RS

Também, o texto do § 1º do mesmo artigo 3º de ambas as leis municipais aumenta, ainda mais, a contradição da aplicação dos juros moratórios previstos no inciso II. Segundo a redação desse parágrafo, na hipótese de atraso das parcelas, haverá a incidência da correção monetária **“e dos juros definidos no inciso II deste artigo 3º”**, mais multa de 10% (dez por cento) sobre valor atualizado, **“e acrescido dos juros”**.

Destacamos em forma grifada a previsão de juros sobre juros para ressaltar que, na hipótese de atraso das parcelas, há a previsão em duplicidade da incidência de juros moratórios. Provavelmente, o legislador quisesse dispor, no inciso II do artigo 3º, sobre a incidência de juros contratuais, para as parcelas vincendas, e de juros moratórios para as parcelas vencidas. Contudo, como o texto legal não é claro quanto à vontade do legislador, a intenção é aclarar e objetivar o texto legal para evitar discussões jurídicas futuras.

A segunda alteração é o acréscimo de mais um artigo (3º.A) para ambas as leis, tendo em vista que em seu artigo 4º há apenas a previsão de proibição de transferência dos lotes antes do transcurso de 10 (dez) anos de sua aquisição, exceto se houver a prévia e expressa anuência do Município.

Como se pode constar da redação do artigo 4º de ambas as leis é, sim, possível a transferência dos lotes adquiridos, antes de 10 anos, desde que autorizado pelo Município. Todavia, é importante dispor, de forma legal, os procedimentos que devem ser observados nessas hipóteses. Como não há essa previsão legal, propomos o Projeto de Lei anexo que, além de preservar a possibilidade legal de alienação dos lotes antes de 10 anos, dispõe que o cessionário assumirá, integralmente, os direitos e deveres do cedente, constantes do contrato firmado com o Município, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos:

a) Solicitar previamente a anuência do Município, acompanhado de justificativa da cessão, inclusive com a indicação do valor e condições da venda;

b) Somente celebrar o contrato de cessão após a devida anuência expressa do Município;

c) Cumprir integralmente as mesmas obrigações do comprador originário.

Também estamos dispondo que:

a) O cedente somente possa transferir o contrato pelo valor atualizado, limitado ao que, efetivamente pagou ao Município, a fim de evitar especulação imobiliária;

b) O cessionário poderá obter uma carência de até 12 (doze) meses para iniciar o pagamento das parcelas vincendas, prorrogáveis por mais 6 (seis) meses, desde que devida e previamente autorizado pelo Município, observados os critérios de atualização monetária e incidência de juros previstos no contrato original;

c) a carência para início das atividades será definida no contrato de cessão, com a devida anuência expressa do Município, que não poderá ser superior ao prazo concedido ao comprador original;

Ao Ilmo. Sr. Presidente

Ver. **João Gabriel Rocha Dilkin**

Câmara Municipal de Vereadores  
Estância Velha/RS

Passamos também a disciplinar que o prazo de carência para início das atividades do cessionário que, embora seja mantido o mesmo concedido para o cedente, começará a fluir a partir da data da assinatura do contrato de cessão; isto para viabilizar que o cessionário possa empreender no EVETEC no mesmo prazo que fora concedido ao cedente, assim como a vedação de nova cessão de direitos/obrigações antes de passado o prazo de 10 (dez) anos contado da data da assinatura do contrato de sub rogação, salvo anuência expressa do Município, assim como previsto no texto original.

Como a regra da lei é surtir seus efeitos a partir de sua publicação, a pretensão é manter inalteradas as parcelas vencidas até a aprovação, sanção e publicação da futura lei resultante do Projeto de Lei incluso, mantendo-se inalteradas as parcelas vencidas, tanto as já devidamente quitadas quanto as que vencidas e não pagas.

Pelas razões supra expostas é que apresentamos o Projeto de Lei ora incluso para a deliberação e aprovação dos nobres vereadores.

Atenciosamente.

Diego Willian Francisco  
Prefeito Municipal

Ao Ilmo. Sr. Presidente  
Ver. **João Gabriel Rocha Dilkin**  
Câmara Municipal de Vereadores  
Estância Velha/RS

PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_/2021.

ALTERA PARCIALMENTE O ARTIGO 3º DAS LEIS MUNICIPAIS Nº2254, DE 20 DE JULHO DE 2017, E 2365, DE 18 DE SETEMBRO DE 2018, QUE AUTORIZAM A ALIENAÇÃO DE LOTES SITUADOS NO EVETEC-ESTÂNCIA VELHA PARQUE INDUSTRIAL E TECNOLÓGICO ENGENHEIRO JOSÉ PORTELLA NUNES, ACRESCE-LHES O ARTIGO 3º.A, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Estância Velha, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º O artigo 3º das Leis Municipais nº 2.254, de 20 de julho de 2017, e 2.365, de 18 de setembro de 2018, passará a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 3º ...

I -

II - 70% (setenta por cento), em até 96 (noventa e seis) parcelas iguais, mensais, e sucessivas, a partir do vigésimo-quinto mês, inclusive, contado da data da assinatura do contrato de compra e venda, acrescidas, cada parcela, de correção monetária consoante a variação mensal do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços-Mercado, da Fundação Getúlio Vargas), vedadas deduções caso esta variação seja negativa.

§ 1º Em caso de atraso no pagamento da(s) parcela(s), o(s) valor(es) em atraso serão reajustados de acordo com a correção monetária definida no inciso II, acrescido(s) de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês até a data do efetivo pagamento, e sobre o montante será aplicada multa de 10% (dez por cento).

§ 7º A correção monetária de que trata o inciso II será apurada pela atualização do saldo devedor do contrato devido ao final de cada mês.

Art. 2º As Leis Municipais nº 2254, de 20 de julho de 2017, e 2365, de 18 de setembro de 2018, passarão a vigorar acrescidas do art. 3º.A, com a seguinte redação:

"Art. 3º-A Poderá o comprador do imóvel, antes do prazo previsto na alínea "a" do parágrafo único do art. 4º, celebrar contrato de cessão de compra e venda do imóvel, mediante anuência expressa do Município, através da sub-rogação integral do contrato firmado com o Município, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos: (AC)

a) Solicitar previamente a anuência do Município, acompanhado de justificativa da cessão, inclusive com a indicação do valor e condições da venda;

b) Somente celebrar o contrato de cessão após a devida anuência expressa do Município;

c) Cumprir integralmente as mesmas obrigações do comprador originário;

d) Não transferir a terceiros quaisquer direitos/obrigações constantes do contrato original e do contrato de sub-rogação antes de passado o prazo de 10 (dez) anos contado da data da assinatura do contrato de sub rogação, salvo autorização expressa do Município.

§ 1º Na hipótese de cessão de compra e venda, o cessionário terá uma carência de até 12 (doze) meses para iniciar o pagamento das parcelas vincendas, prorrogáveis por mais 06 (seis) meses, desde que devida e previamente autorizado pelo Município, observados os critérios de atualização monetária e incidência de juros previstos no art. 3º.

§ 2º A carência para início das atividades será definida no contrato de cessão, com a devida anuência expressa do Município, que não poderá ser superior ao prazo concedido ao comprador original.

§ 3º O prazo de carência para início das atividades referido no §2º será contado a partir da data da assinatura do contrato de cessão.

§ 4º O valor a ser pago pelo cessionário ao cedente não poderá ser superior ao valor pago ao Município até a data da cessão, devidamente corrigido na forma do art. 3º.

" (NR)

Art. 3º O Poder Executivo poderá regulamentar as Leis Municipais nº 2254, de 20 de julho de 2017, e 2365, de 18 de setembro de 2018, mediante decreto, no que couber.

Art. 4º O disposto nesta Lei se aplica apenas em relação às parcelas vincendas dos contratos celebrados à luz das Lei Municipais nº 2254, de 20 de julho de 2017, e 2365, de 18 de setembro de 2018, a partir de sua publicação, sem qualquer efeito retroativo.

Art. 5º Os contratos vigentes e com parcelas vincendas a partir da publicação desta Lei serão apostilados para fins de ajuste e adequação ao nela disposto.

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

Estância Velha/RS, em

Diego Willian Francisco  
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Jose Dresch  
Secretário da Administração e Segurança Pública