



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA



PARECER JURÍDICO N° 211/2025 – LOMPP.

PROCESSO: 03656/2025.

INTERESSADO (A): Comissão de Justiça e Redação.

ASSUNTO: Parecer Jurídico sobre o teor do Projeto de Lei 50/2025, de autoria do Excelentíssimo Senhor Vereador Paulo Monaro, que “*Dispõe sobre a obrigatoriedade de divulgação pelas construtoras e incorporadoras, dos materiais a serem utilizados em obras residenciais no Município de Santa Bárbara d’Oeste e dá outras providências.*”

Senhor Procurador-Chefe:

1. Trata-se de requerimento formulado pela Comissão de Justiça e Redação, pelo qual solicita a elaboração de parecer jurídico por esta Procuradoria Legislativa sobre a propositura em epígrafe.

2. É o breve relatório.

3. Preliminarmente, importante salientar que a partir do encaminhamento do projeto de lei para parecer jurídico, ocorreu a suspensão de qualquer prazo, em atenção ao previsto no artigo 90, § 4º, do RICMSBO: “§ 4º -



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA



Havendo requerimento de consultas a órgãos especializados, ou pareceres técnicos, o trâmite será suspenso até que se culminem os procedimentos necessários.”

4. Com a suspensão não há o que se falar em escoamento de todos os prazos sem emissão de parecer, conforme prevê o “caput”, do artigo 44, do RICMSBO, não sendo, portanto, causa para nomeação de Relator Especial.

5. O Projeto de Lei de autoria parlamentar “*Dispõe sobre a obrigatoriedade de divulgação pelas construtoras e incorporadoras, dos materiais a serem utilizados em obras residenciais no Município de Santa Bárbara d'Oeste e dá outras providências.*”

6. A meu sentir, a propositura incorre em violação da competência privativa da União para legislar sobre direito civil, na forma do art. 22, I, da CF/88, posto tratar de assunto sobre contratos ou promessa de compra e venda de unidades imobiliárias a serem construídas, regulados, de forma geral, pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591/64.

7. Aliás, a Lei nº 4.591/64, em seu artigo 32, inciso “g”, já prevê que os contratos no âmbito da incorporação imobiliária para aquisição de unidades imobiliárias, devem constar o memorial descritivo das especificações da obra projetada, sob pena, inclusive de impossibilitar o registro do empreendimento no Registro de Imóveis, bem como a venda das unidades futuras a construir ou em construção, conforme caput do art. 32 da mesma lei.

8. O artigo 35-A, inciso XI, da Lei nº 4.591/64 também dispõe que nos contratos deverá conter informações sobre o memorial de incorporação registrado e o artigo 53 dispõe que a ABNT¹ disporá sobre requisitos técnicos de

¹ Atualmente regulamentado pela NB 12.721 da ABNT, quadro VII.



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA



elaboração do memorial descritivo dos acabamentos das unidades imobiliárias, para fins do registro previsto no art. 32 da mesma lei.

9. Vejamos os dispositivos legais mencionados nos parágrafos antecedentes:

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

(...)

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

(...)

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA



Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na [Lei nº 4.150, de novembro de 1962](#), prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

(...)

IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

10. Nesse sentido, são os precedentes do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Veja-se:

Ação direta de inconstitucionalidade em face da Lei nº 4.435, de 07 de junho de 2024, do Município de Poá, que "dispõe sobre a colocação de telas de proteção em janelas e varandas de apartamento" - Usurpação de competência privativa da União para legislar sobre direito civil - Ofensa ao pacto federativo - Violação aos artigos 1º e 144 da Constituição Estadual e ao artigo 22, inciso I, da Constituição Federal - Matéria que, ademais, extrapola o poder de polícia administrativa e interfere na autonomia privada - Inconstitucionalidade reconhecida - Ação procedente". (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2216832-56.2024.8.26.0000; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA



AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. Lei Municipal nº 10.043, de 18 de outubro de 2023, do Município de Jundiaí, a qual "assegura circulação de animais domésticos nas áreas comuns de condomínios residenciais". Ofensa ao pacto federativo. Usurpação da competência privativa da União para legislar sobre Direito Civil. Afronta ao art. 144 da CE e art. 22, I, da CF. Pedido julgado procedente. (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2349869-19.2023.8.26.0000; Relator (a): Figueiredo Gonçalves; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 12/06/2024; Data de Registro: 13/06/2024)

11. Enfim, a divulgação do memorial descritivo dos materiais a serem empregados nas construções sob regime da incorporação imobiliária é de competência privativa da União e já se encontra suficientemente legislado por meio da Lei nº 4.591/64, cujo descumprimento pode configurar crime contra a economia popular, nos termos do artigo 65 da mesma lei.

12. Em conclusão, o parecer a que submeto a elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de opinar pela inconstitucionalidade material do Projeto de Lei 50/2025, por violação do artigo 22, inciso I, da Constituição Federal.

À consideração superior.

Santa Bárbara d'Oeste, 02 de junho de 2025.

LUIZ OTÁVIO DE MELO PEREIRA PAULA



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

Procurador Legislativo - OAB/SP 342.507





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BARBARA D'OESTE



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de De Santa Bárbara d'Oeste. Para verificar as assinaturas, clique no link:

<https://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=8942RH87X02263PA> ,
ou vá até o site <https://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 8942-RH87-X022-63PA

