



PROCURADORIA JURÍDICA

PARECER Nº 472

PROJETO DE LEI Nº 14.849

PROCESSO Nº 4.017

De autoria do Vereador **PAULO SÉRGIO MARTINS**, o presente projeto, dispõe sobre a transparência de dados das transações imobiliárias com recolhimento de ITBI.

A propositura encontra-se justificada sob as fls. 04/05.

É o relatório.

1 – DA CONSTITUCIONALIDADE:

Sob o prisma jurídico, a medida empreendida pelo autor, legisla sobre assunto de interesse local, na medida que tem como finalidade, garantir maior transparência nas transações imobiliárias, visando maior eficiência na avaliação do imóvel do mercado local.

O presente projeto de lei visa contribuir com a Política de Transparência na Rede Pública do Município de Jundiaí e a Lei de Acesso a Informação – Lei n. ° 12.527/11, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação – LAI), além de garantir uma maior transparência e segurança jurídica nas transações imobiliárias no Município.

A proposta estabelece a divulgação desses dados, com mais transparência, compartilhando as informações locais, como endereço completo dos imóveis e os valores negociados, detectando possíveis fraudes e colaborando com o aprimoramento frequente de políticas urbanistas. Permitindo que a sociedade possa fiscalizar a eficiência da gestão pública neste setor – registros do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e facilitando o acesso e compreensão das informações, minimizando especulações, e incentivando avaliações com uma formação de preço do mercado imobiliário mais justo.

Neste caminho, a proposição em exame se nos afigura revestida da condição legalidade no que concerne à competência (art. 6º, *caput* e inc. XXIII), e quanto à iniciativa, que é concorrente (art. 13, I e II c/c o art. 45), sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí.





Art. 6o. Compete ao Município de Jundiaí legislar sobre assuntos de interesse local com o objetivo de garantir o bem-estar de sua população e o pleno desenvolvimento de suas funções sociais, cabendo-lhe privativamente, entre outras, as seguintes atribuições:

XXIII – suplementar a legislação federal e a estadual no que couber.

Art. 13. Cabe à Câmara, com sanção do Prefeito, dispor sobre as matérias de competência do Município e especialmente:

I – legislar sobre assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e estadual;

II – legislar sobre tributos municipais, bem como autorizar isenções e anistias fiscais e a remissão de dívidas;

Art. 45. A iniciativa de projetos de leis complementares e ordinárias compete ao Prefeito, a qualquer membro ou Comissão da Câmara e aos cidadãos, observado o disposto nesta lei.

Sob o prisma Jurídico, a iniciativa do projeto é parlamentar e não apresenta vício de iniciativa, uma vez que não cria cargos, nem impõe obrigações administrativas vinculadas ao Poder Executivo, tampouco interfere na estrutura organizacional da administração pública, prevista nos arts. 61, §1º, II, “a” da Constituição Federal e 46 da Lei Orgânica Municipal.

Não há afronta ao princípio da separação dos poderes, previsto no art. 2º da Constituição Federal e replicado pela Lei Orgânica Municipal e ao termo do art. 144 da Constituição Estadual.

Conforme o art. 5º, inciso XIV, e XXXIII c.c c/ art. 37 da CF/88, estabelece que é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional e que todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos





Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte.

XIV – é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XXXIII – todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

Além disso, a jurisprudência tem se posicionado favoravelmente a leis que ampliam o controle social e prestigiam o princípio da publicidade. Ao corroborar com este entendimento, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, analisou a constitucionalidade de lei de teor análogo, que abarcava o intuito da presente propositura, a saber:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI 4.449/2024, DO MUNICÍPIO DE POÁ, DE INICIATIVA PARLAMENTAR, QUE CRIA A «POLÍTICA MUNICIPAL DE TRANSPARÊNCIA DOS BENS PÚBLICOS». - A normativa objeto busca salvaguardar, nos termos do disposto no art. 111 da Constituição paulista, o princípio da publicidade a que a administração pública está adstrita, bem como a transparência pública e o acesso à informação dos cidadãos. - Não ofende a separação de poderes lei de iniciativa parlamentar que dispõe sobre as políticas públicas, voltando-se, no caso, a garantir a efetivação do princípio da publicidade, por não versar sobre a estrutura ou a atribuição de órgãos municipais, nem acerca do regime jurídico de servidores públicos. - A ora discutida forma de implementação do inventário – especificação dos dados a serem inseridos e prazo para atualização de documentos– , todavia, é ato de gestão administrativa do serviço público, e, tratando-se de atribuição do poder executivo, inafastável desse poder é a reserva de competência de deflagração do processo legislativo. Acolhimento parcial da ação apenas para declarar a inconstitucionalidade dos parágrafos 1º a 4º do art. 3º da Lei 4.449/2024 do Município de Poá, bem como da expressão «a cada





três meses», constante do caput do art. 6º da mesma lei. (Grifo nosso).

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2300377-24.2024.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Dip; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 12/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025).

Cabe destacar que o texto não estabelece a periodicidade da publicação tampouco quaisquer obrigações ao Poder Executivo, diferentemente da ementa trazida à colação, como referência, ficando a cargo deste estabelecer as definições sobre a consolidação dos dados em sítio eletrônico e a divulgação, conforme legislação já vigente e a Lei de Proteção de dados, conforme se esclarece a seguir:

“Art. 3º. Caberá ao Poder Executivo designar o órgão ou entidade da Administração Pública Municipal responsável pela consolidação, sistematização e eventual divulgação das informações previstas nesta Lei, conforme regulamentação própria.

Art. 4º. A divulgação de informações de ITBI somente ocorrerá em razão de autorização legal expressa nesta lei, em observância ao sigilo fiscal previsto no art. 198 do CTN.

Art. 5º. O descumprimento das disposições desta lei sujeitará os responsáveis às sanções administrativas, civis e penais cabíveis, inclusive aquelas previstas na Lei Federal 13.709/2018 (LGPD)”.

Sendo assim, não se vislumbra no presente projeto de lei vício de iniciativa, tendo em vista que não importa na prática de atos de governo ou de caráter administrativo próprio do Executivo.

Relativamente ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

DAS COMISSÕES A SEREM OUVIDAS

Além da Comissão de Justiça e Redação, nos termos do inciso I do art. 139 do Regimento Interno, sugerimos a oitiva da Comissão de Direitos, Cidadania e Segurança Urbana e a Comissão de Infraestrutura e Mobilidade Urbana.





QUÓRUM: maioria simples (art. 44, *caput*, L.O.M.).

Jundiaí, 21 de Julho de 2025.

Pedro Henrique Oliveira Ferreira

Procurador Geral

Jesiel Henrique Sueiro

Procurador Jurídico

Ana Flávia Silva Aguilar

Procuradora Jurídica

Ester Vitória de Jesus Morais

Estagiária de Direito

Ana Luiza Canalli Balsamo

Estagiária de Direito

Alday Alves Vieira

Estagiária de Direito

