

PARECER Nº 1111/2008 DA COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO, LAZER E GASTRONOMIA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 580/2005.

Objetiva o projeto de autoria do nobre Vereador Wadih Mutran (PP), obrigar as empresas devidamente credenciadas para fornecimento de água e esgoto, proceder à leitura e fiscalização mensal do relógio de medição de consumo de água e esgoto, instalado em todos os imóveis do Município.

A responsabilidade em caso de constatação de fraude ou qualquer violação nos relógios ou constatação de ligação clandestina ou alteração do lacre nos imóveis residenciais ou comerciais, será do locatário.

Justifica o Autor que a propositura tem por objetivo evitar as inúmeras violações de relógio de registro de consumo de água.

Foi solicitada informação ao Executivo, que através dos seus órgãos especializados fornecerem sugestões para subsidiar as relatorias.

Quanto ao aspecto pertinente a nossa Comissão a matéria é oportuna, reveste-se de elevado interesse público, pois possibilitará o reparo de uma situação onde somente o proprietário é prejudicado quando o locatário do imóvel comete infrações ficando responsável o possuidor do imóvel.

Portanto, favorável é nosso parecer ao projeto apresentado.

Sala da Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo, Lazer e Gastronomia, em 18/11/2008.

Abou Anni – PV – Presidente

Ricardo Teixeira – PSDB – Relator

Lenice Lemos – DEM

Goulart – PMDB

VOTO EM SEPARADO DOS VEREADORES DONATO E SENIVAL MOURA AO PROJETO DE LEI 580/2005 DA COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO, LAZER E GASTRONOMIA.

De autoria do Nobre Vereador Wadih Mutran (PP), o projeto em epígrafe dispõe sobre a responsabilidade pelo pagamento de água e esgoto, nos casos de imóveis locados no Município de São Paulo.

Em suma, a presente propositura pretende imputar somente ao locatário a responsabilidade, tanto no que diz respeito aos pagamentos pelos valores devidos pela prestação de serviços de água e esgoto, como pelas consequências em virtude de quaisquer indícios de violação nos relógios de medição de consumo de água, esgoto, e do respectivo lacre, bem como, em caso de constatação de ligação clandestina.

Além disso, em caso de inadimplência, e de ligações clandestinas, impõe à empresa fornecedora de água e esgoto a obrigação de fechamento da rede, condicionando o restabelecimento do serviço ao pagamento do débito pelo locatário, sem prejuízo de sua responsabilidade civil e criminal.

O Projeto de Lei foi encaminhado, inicialmente, à Comissão de Constituição e Justiça, que através do parecer de fls. 05 concluiu pela legalidade e constitucionalidade.

Para melhor análise da matéria foi solicitada manifestação da Municipalidade e da Sabesp, sendo que, ambas opinaram contra a aprovação do PL em questão, por vício de ilegalidade. (fls. 12/14 e 18/21).

Na seqüência do processo legislativo, a propositura foi encaminhada à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, tendo o ilustre relator se posicionado

pela aprovação do Projeto de Lei, com voto favorável da maioria dos integrantes da Comissão (fls. 22).

A propositura foi recebida pela Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica em 17/06/2008.

Em que pese manifestação favorável do Relator designado - Vereador Ricardo Teixeira - divergimos das razões apresentadas.

Com a devida vênia, entendemos que O Projeto de Lei não merece prosperar, eis que imputa ao locatário toda e qualquer responsabilidade, tanto em virtude de eventuais débitos, quanto no tocante ao aspecto civil e criminal.

Convém ressaltar, que o julgamento prévio, sem direito de defesa, que impõe ao locatário a responsabilidade por irregularidades no que diz respeito à ligação clandestina e violação de relógios, afronta Direitos e Garantias Fundamentais previstos no Texto Constitucional. Diante de tais irregularidades, o caso deve ser devidamente apurado pela autoridade competente para definição da autoria, já que, em tese, o ato irregular pode ter sido praticado pelo locatário, mas, também, pelo próprio locador (ex.: caso tenha alugado o imóvel nessas condições).

Além disso, a legislação federal já dispõe sobre as obrigações do inquilino, e assegura ao locador os meios necessários para que possa ser ressarcido de eventuais débitos, através das garantias locatícias: caução, fiança e seguro de fiança locatícia.

Por oportuno, transcrevemos o seguinte trecho do parecer de fls. 13 que aponta vício de ilegalidade do PL: "Primeiramente porque uma lei municipal não pode dispor sobre responsabilidades dos locatários, que têm sua disciplina na lei federal (Lei nº 8.245/91), cuja competência é exclusiva da União a teor do disposto no inciso I do artigo 22 da Constituição Federal."

Em seu parecer (fl. 19), a Sabesp faz referência à Lei Federal 11.445/2007, que regula as relações atinentes à prestação de serviços de saneamento básico em âmbito nacional, e ao Decreto Estadual nº 41.446/1996, recepcionado pelo novo ordenamento jurídico, cujo parágrafo 2º do artigo 19 dispõe que: "É de responsabilidade solidária do proprietário do imóvel, o ressarcimento de débitos de faturas/contas não quitadas por eventual usuário ocupante do mesmo." (grifos nossos)

A solidariedade no que diz respeito ao pagamento dos débitos citados, tem fundamento em nosso ordenamento jurídico, que atribui natureza de obrigação "propter rem" a tais obrigações.

"Trata-se de uma obrigação propter rem (= em razão da coisa). Não decorre de um contrato, mas da propriedade sobre um bem. Quem adquire certo bem, adquire automaticamente essa obrigação real, decorrente da coisa (real = res = coisa). O adquirente do bem vai se tornar devedor, mesmo sem querer, em decorrência de sua condição de dono desse bem." (Rafael de Menezes)

Ressalte-se, ainda, que o parecer de fls. 20/21 esclarece que em caso de fraudes nos equipamentos de mediação e operação, a legislação federal, e estadual já tratam da matéria, inclusive garantindo o direito de defesa (o que o PL ora analisado não assegura).

Finalmente, face as graves conseqüências que podem advir para a Sabesp, em virtude da determinação de fechamento de ligação de esgoto, transcrevemos seguinte trecho do parecer (fls. 21): "A ESTIPULAÇÃO DE FECHAMENTO DA LIGAÇÃO DE ESGOTO DOS IMÓVEIS COM DÉBITOS AFRONTA A LEI DE SANEAMENTO, BEM COMO PODE CARACTERIZAR CRIME AMBIENTAL, COLOCANDO A SABESP NO PÓLO PASSIVO DE EVENTUAL AÇÃO".

Assim sendo, manifestamo-nos contra à aprovação do Projeto de Lei nº 580/2005.