

PARECER Nº 1337/2010 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0284/10

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do nobre Vereador Marcelo Aguiar, que dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas que comercializam imóveis apresentarem documentação que especifica.

De acordo com a propositura, as empresas que comercializam imóveis para compra, venda e locação deverão apresentar aos seus clientes, no ato da transação imobiliária diversos documentos, tais como nº de contribuinte do imóvel (SQL) ou número do cadastro do imóvel e comprovante de regularidade edilícia.

Nos termos do Substitutivo proposto ao final, o projeto pode prosseguir em tramitação, como veremos a seguir.

Ao prever a apresentação obrigatória de uma série de documentos, a fim de conferir maior segurança às relações comerciais relativas a imóveis, o objetivo do projeto é, inegavelmente, resguardar os interesses do consumidor.

E, para tal matéria, o projeto em tela encontra fundamento na competência do Município para legislar sobre proteção do consumidor (art. 30, II c/c 24, VIII CF), e sobre a regulamentação das atividades econômicas desenvolvidas no território municipal (art. 160 da Lei Orgânica do Município), bem como no poder de polícia administrativa.

Todavia, é necessária a apresentação de Substitutivo para que não seja ferida a competência privativa da União para legislar sobre contratos privados (art. 22, I, CF), adequando-se o texto da propositura aos termos em que a competência legislativa do Município pode ser exercida.

Com efeito, o objetivo pretendido pela propositura pode ser atingido através da imposição às empresas do setor imobiliário da obrigação de afixarem placa informativa acerca dos documentos cuja apresentação confere maior segurança à transação imobiliária, sendo que para a imposição de tal medida o Município é dotado de competência, conforme dispositivos legais acima citados.

Oportuno mencionar que a Carta Magna, em seu art. 170, V, erigiu como princípio da ordem econômica, a defesa do consumidor.

A Lei Federal nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), por sua vez, dispõe que a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios fiscalizarão e controlarão a produção, a industrialização, a distribuição, a publicidade de produtos e serviços e o mercado de consumo, no interesse da preservação da vida, da saúde, da segurança, da informação e do bem-estar do consumidor, baixando, para tanto, as regras que se fizerem necessárias (art. 55, § 1º).

Note-se que o projeto dá cumprimento a um dos direitos básicos do consumidor, qual seja o direito à informação, previsto no art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Oportuna, também, se mostra a lição de Hely Lopes Meirelles, acerca do poder de polícia municipal:

"Para esse policiamento deve o Município indicar o proceder da administração, regulamentar a fiscalização e cobrar as taxas estabelecidas por lei. Nessa regulamentação se inclui a fixação de horário de comércio em geral e das diversificações para certas atividades ou estabelecimentos, bem como o modo de apresentação das mercadorias, utilidades e serviços oferecidos ao público. Tal poder é inerente ao Município para a ordenação da vida urbana, nas suas exigências de segurança, higiene e bem-estar da coletividade" (in "Direito Municipal Brasileiro", 7ª ed., pág. 373, grifo nosso)."

Por se tratar de matéria sujeita ao quorum de maioria simples para deliberação, é dispensada a votação em Plenário, cabendo tal prerrogativa às Comissões Permanentes, na forma do art. 46, inciso X, do Regimento Interno desta casa.

Ante o exposto, na forma do Substitutivo que segue, somos pela LEGALIDADE.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0284/10

Dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas que tenham por objeto a compra, venda ou locação de bens imóveis próprios ou de terceiros, afixarem em seus estabelecimentos placa de aviso sobre a importância da análise da documentação e demais informações relativas ao imóvel, e dá outras providências.

Art. 1º As empresas que têm por objeto a compra, venda ou locação de bens imóveis próprios ou de terceiros, que exerçam suas atividades no Município de São Paulo, deverão afixar em seus estabelecimentos placa de aviso aos clientes sobre a importância da análise da documentação e demais informações relativas ao imóvel.

§ 1º Deverão constar da placa informativa referida no "caput" deste artigo os seguintes dizeres:

"AOS CLIENTES: Para sua segurança exija sempre, no ato da transação imobiliária, sem prejuízo dos documentos pessoais e do cumprimento das demais obrigações determinadas pela legislação em vigor, a apresentação dos seguintes documentos e informações relativas ao imóvel:

- 1 – título de propriedade ou posse do imóvel;
- 2 – matrícula atualizada do imóvel;
- 3 – certidão de propriedade do imóvel com negativa de ônus e alienações/vintenária, no caso de compra e venda;
- 4 - número de contribuinte do imóvel (SQL) ou número do cadastro do imóvel;
- 5 - zona de uso;
- 6 - classificação da via;
- 7 - largura cadastral da via;
- 8 - comprovante de regularidade edilícia;
- 9 - certidão negativa de débitos de tributos imobiliários;
- 10 - declaração de quitação condominial, quando for o caso;
- 11 – comprovante de quitação das contas referentes aos serviços públicos (água, luz e outros)."

Art. 2º A infração ao disposto nesta Lei, acarretará aos estabelecimentos multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), enquanto perdurar a infração.

Parágrafo único. O valor da multa de que trata o caput deste artigo será atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Art. 3º O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 03/11/2010.

Ítalo Cardoso – PT - Presidente
Agnaldo Timóteo – PR – Relator
Abou Anni – PV
José Police Neto – PSDB
Gabriel Chalita – PSB
João Antonio – PT
Kamia – DEM
Netinho de Paula – PC do B