

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



CM 1745 12SET/07 14:31

JUSTIFICATIVA ao Projeto de Lei n° 101/07.

134

Egrégio Plenário

CONSIDERADO OBJETO DE DELIBERAÇÃO E
DESPACHADO AS COMISSÕES DE

- Assessoria Jurídica
- Justiça e Redação
- Finanças e Orçamento

Sala das Sessões, em 18 / 09 / 2007

Luiz Beraldo
2.º Secretário

A presente proposição legislativa visa dar nova redação ao artigo 1º da Lei nº 3.957, de 24 de novembro de 1.992, que “determina normas para placas e painéis de anúncios de venda de imóveis e dá outras providências”, bem como inserir no texto legal as penalidades aos seus infratores.

O texto proposto tem como objetivo dar aplicabilidade à legislação atual, posto ser grande o número de pessoas inescrupulosas que se apresentam como “corretores de imóveis”, fazem a intermediação das negociações de venda e compra de imóveis, sem, contudo, serem alcançados pela responsabilidade ou irresponsabilidade de seus atos lesivos, que comprometem o fiel cumprimento das cláusulas básicas de um contrato de compra e venda entre as partes interessadas.

Estes, Nobres Pares, em linhas gerais, os motivos que nortearam a apresentação da proposição legislativa ao crivo do Egrégio Plenário, a qual certamente merecerá o aval desta Egrégia Casa Legislativa.

Plenário Ver. Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 10 de setembro de 2007.


PEDRO HIDEKI KOMURA
Vereador – PSDB



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo



LEI Nº 3.957, DE 24 DE NOVEMBRO DE 1.992.

(Determina normas para placas e painéis de anúncios de venda de imóveis e dá outras providências).

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES,

FAÇO SABER QUE A CÂMARA APROVOU E EU, NOS -
TÊRMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 82, DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍ-
PIO, PROMULGO A SEGUINTE LEI:

ARTIGO 1º - Todas as placas ou painéis de -
anúncios de venda de imóveis, no âmbito Municipal, deverão conter
obrigatoriamente o nome e número do CRECI do agente responsável.

ARTIGO 2º - O Executivo Municipal, através -
do Departamento Competente deverá dar ciência da presente Lei à De-
legacia Regional do CRECI, para que regulamente as sanções aos que
descumprirem a legislação, nos termos de seus Estatutos.

ARTIGO 3º - Esta Lei entrará em vigor na da-
ta de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL
DE MOGI DAS CRUZES, em 24 de novembro de 1.992, 432º da Fundação -
da Cidade de Mogi das Cruzes.

[Signature]
JOSÉ ANTONIO CUCO PEREIRA

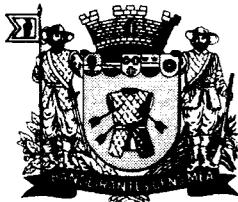
Presidente da Câmara

REGISTRADA NA SECRETARIA ADMINISTRATIVA DA
CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, em 24 de novembro de 1.992, -
432º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

[Signature]
LUIZ ALBERTO DE MIRANDA ORTIZ

Diretor Geral da Câmara

(AUTORIA DO PROJETO:- VEREADOR PEDRO HIDEKI KOMURA)



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br



PROJETO DE LEI N° 101 /2007

Altera disposições contidas na Lei n° 3.957, de 24 de novembro de 1992, que determina normas para placas e painéis de anúncios de venda de imóveis e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES DECRETA:

Art. 1° - O artigo 1° da Lei n° 3.957, de 24 de novembro de 1.992, que determina normas para placas e painéis de anúncios de venda de imóveis e dá outras providências passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1° - Todas as placas, painéis ou quaisquer outras peças publicitárias relativas à venda e compra de imóveis no Município deverão conter, obrigatoriamente, o nome do corretor de imóveis ou da pessoa jurídica responsável pela intermediação, além do respectivo número de inscrição no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região – CRECI/SP.

Parágrafo Único - No caso da oferta ser feita de forma direta pelo proprietário do imóvel, as peças publicitárias de que trata o “caput” deste artigo, deverão conter o nome e endereço do proprietário. (NR)”

Art. 2° - Fica acrescentado, após o artigo 2° da Lei n° 3.957, de 24 de novembro de 1.992, o Artigo 2° A, com a seguinte redação:

“Art. 2° A - O descumprimento da presente Lei acarretará ao infrator as seguintes penalidades:

I - multa no valor de 10 (dez) UFMs – Unidade Fiscal do Município;

II – em caso de reincidência a multa será aplicada em dobro. (NR)”

Art. 3° - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Plenário Ver. Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 10 de setembro de 2007.


PEDRO HDEKI KOMURA
Vereador – PSDB



Processo n.º 134/07
Projeto de Lei n.º 101/07
Parecer n.º 137/07

De autoria do Vereador **PEDRO HIDEKI KOMURA**, o Projeto de Lei em epígrafe "**altera disposições contidas na Lei 3.957 de 24 de novembro de 1992, que determina normas para placas e painéis de anúncios de venda de imóveis e dá outras providências**".

Instrui a matéria a respectiva Justificativa, pela qual o Edil expõe os motivos que nortearam a iniciativa legislativa (fls. 01), bem como o texto da Lei 3.957/1992 (fls. 02), a qual se pretende alterar.

É o relatório.

1. DO VÍCIO DE INICIATIVA

Pretende o Projeto em comento alterar a redação do "caput" do artigo 1º, nos seguintes termos: "*Todas as placas, painéis ou quaisquer outras peças publicitárias relativas à venda e compra de imóveis no Município deverão conter, obrigatoriamente, o nome do corretor de imóveis ou da pessoa jurídica responsável pela intermediação, além do respectivo número de inscrição no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região – CRECI/SP.*"

Cumprе salientar que mencionada redação, na sua parte inicial, não trouxe alteração substancial na redação da Lei em vigor, trazendo apenas um aprimoramento textual.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo

134/07 05

Processo Página

 806

Rubrica RGF

No tocante à iniciativa para legislar sobre o assunto, muito embora o artigo 11, inciso XXVII da Lei Orgânica do Município traga a competência para “regulamentar a fixação de cartazes e anúncios, bem como a utilização de quaisquer outros meios de publicidade e propaganda, nos locais sujeitos ao poder de polícia municipal”, pela leitura do texto se aúfere que tal competência se refere aos possíveis locais de fixação de cartazes e anúncios, com fins ambientais e de poluição visual, e não ao seu conteúdo.

A Lei 6.530/78, que rege a atividade dos corretores de imóveis, já traz em seu texto disposições referentes a esses anúncios e cartazes, penalidades referentes ao exercício irregular da profissão, e expressa, em seu artigo 5º, a competência disciplinadora e fiscalizadora do Conselho Federal e Conselhos Regionais.

Assim, eventual regulamentação complementar a respeito do conteúdo dos cartazes de compra e venda de imóveis com intermediação de Corretores é de atribuição dos Conselhos Federais e Regionais, autarquias dotadas de autonomia administrativa, financeira e operacional.

O Município não possui meios de fiscalizar essa atuação e mencionados conteúdos, o que ocasiona inevitável ineficácia de qualquer legislação sobre esse assunto.

É, portanto, incompetente o Município para legislar sobre o conteúdo de cartazes e propagandas relativas às operações de compra e venda de imóveis, pelas razões expostas, por inexistir previsão legal neste sentido e por não se tratar de assunto de interesse local, como bem assevera o parecer da NDJ anexo.

Mesmo havendo relação de prejudicialidade, *ad argumentandum*, passemos à análise do conteúdo restante do Projeto de Lei.



2. DO "CAPUT" DO ARTIGO 1º

Em referência ainda ao artigo 1º, em sua parte final, há inovação quanto a exigência de exposição nas placas e painéis do número de inscrição no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região – CRECI/SP, uma vez que a lei em vigor exige apenas a exigência da indicação do número de inscrição do CRECI, mas não delimita a região, como faz o projeto de lei.

Caso a Lei passe a vigorar com a redação pretendida, estar-se-á limitando a atuação de Corretores de outros Estados no município de Mogi das Cruzes, porque se for obrigatória a divulgação do número de inscrição do CRECI da 2ª Região nos anúncios de vendas de imóveis localizados em nosso município, os Corretores de outros Estados, não inscritos no CRECI da 2ª Região, mas sim na Região correspondente ao seu Estado, não poderão vender imóveis no Município.

Tal limitação não pode ocorrer, uma vez a Constituição Federal estabelece em seu artigo 5º, inciso XIII ser livre o exercício de qualquer trabalho, atendidas as qualificações profissionais que a lei exigir.

Há, sobre o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, legislação do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, mais especificamente a Resolução 327/92, a qual permite a atuação dos mencionados profissionais, em exercício eventual, em qualquer parte do Território Nacional. Dispõe do § 2º do artigo 5º:

"A inscrição principal faculta o exercício permanente da intermediação imobiliária da pessoa física ou jurídica na Região do CRECI onde estiver inscrita e o exercício eventual em qualquer parte do Território Nacional".



Assim, uma lei não pode trazer limitação à atuação dos corretores de imóveis de outros Estados em nosso Município, razão pela qual, neste ponto, a alteração pretendida não pode prosperar.

Portanto, em razão de vício de iniciativa (inconstitucionalidade formal subjetiva), inconstitucionalidade material e ilegalidade, opinamos pela rejeição do Projeto de Lei em epígrafe.

3. DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1º

O projeto de Lei pretende incluir parágrafo único ao artigo 1º, com a seguinte redação:

“Parágrafo único – No caso da oferta ser feita de forma direta pelo proprietário do imóvel, as peças publicitárias de que trata o “caput” deste artigo deverão conter o nome e endereço do proprietário.”

Com relação a este artigo, do ponto de vista jurídico, o Projeto de Lei padece de vício de inconstitucionalidade, por violar o artigo 5º, inciso XII da Constituição Federal.

O direito a intimidade é direito fundamental, cláusula pétrea e mandamento constitucional que traduz um alicerce do Estado de Direito, o qual deve ceder apenas em situações excepcionais, em que haja outro valor constitucional relevante em conflito, devendo o aplicador do direito optar por um deles a prevalecer.

Não é o que se afigura no caso em questão. Muito embora sejam nobres as razões que levaram o Edil a tal redação, quais sejam impedir a venda de imóveis por quem se apresenta como corretor e proprietário e não o é, exigir que os proprietários exponham seu nome completo e endereço em um



anúncio publicitário viola seu direito a privacidade.

Sob outro prisma, não há possibilidade de ser suprida, por uma Lei, a diligência que incumbe ao comprador do imóvel. Se a pessoa que se apresenta como proprietário-vendedor não o é, o comprador tem todas as possibilidades de diligenciar acerca da veracidade das informações que lhe são apresentadas, uma vez que a matrícula dos imóveis é pública e pode ser consultada por qualquer pessoa. Há a possibilidade das consultas no Cartório de Registro de Imóveis serem procedidas pelo nome do proprietário, pelo endereço e pelo número de matrícula do imóvel.

Ora, de posse dessas informações, o comprador pode se resguardar, verificando do nome do real proprietário do imóvel, aquele que consta no Registro de Imóveis, que é o único legitimado a dispor de bem.

Em assim sendo, o direito a intimidade dos proprietários de imóveis interessados em vendê-los sem intermediação de Corretores deve ser preservado, uma vez que prevalece sobre a aparente facilitação que seria conferida aos compradores com a obrigatoriedade pretendida, que pode ser suprida por outros meios.

Tanto é assim que, quando do trâmite do Projeto de Lei que culminou na Lei 3.957/92, atualmente em vigor sobre o assunto, o artigo 1º possuía parágrafo único com a mesma redação que novamente se pretende, a qual foi modificada por ter sido apontado vício de inconstitucionalidade pela Comissão de Redação e Justiça, como se pode auferir das cópias anexas (Processo 784/92).

Desta feita, o parágrafo único do artigo 1º do Projeto de Lei nº 101/2007 padece de vício de inconstitucionalidade material.



4. DO ARTIGO 2º A

Dispõe o artigo 2º sobre a aplicação de penalidades a quem descumprir os comandos do artigo 1º.

Muito embora mencionado artigo vise atribuir efetividade à Lei, a fiscalização das normas relativas a atividade dos Corretores de Imóveis deve se dar pelo órgão de classe respectivo, qual seja o CRECI, tendo em vista que a ele incumbe zelar pela prática regular de seus agentes e puni-los da forma adequada quando desrespeitarem as regras que regem sua atividade, constantes na Lei 6.530/78.

Também por esta razão é o Município incompetente para legislar sobre o assunto, como já aduzido.

Ademais, importante salientar que se há imóveis sendo vendidos por quem se apresenta falsamente como Corretor, o CRECI, exercendo seu direito de fiscalização, pode perfeitamente proceder à "notitia criminis", para fins de apuração do crime de falsidade ideológica.

Sem prejuízo, mais uma vez compete frisar a diligência da qual deve se revestir o comprador ao realizar uma transação imobiliária, a fim de averiguar a veracidade das informações que lhe são colocadas como um todo.

Se o problema que se coloca é a falta de informação da população acerca destes cuidados necessários para resguardo de seus direitos quando forem efetuar a compra ou venda de um imóvel, uma boa solução seria a promoção, pelo Município, de uma campanha de conscientização, que vise a redução de fraudes nas transações imobiliárias.

Portanto, o parágrafo 2º A apresenta-se inconstitucional.

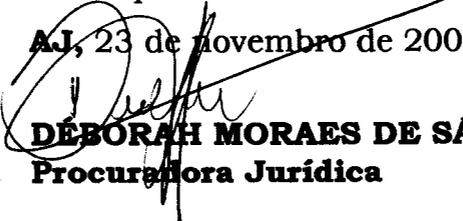


CONCLUSÃO

Pelos motivos expostos, o Projeto de Lei, além de padecer de vício de iniciativa (inconstitucionalidade formal subjetiva), apresenta inconstitucionalidades materiais em seus dispositivos, razão pela qual opinamos pela sua rejeição em Plenário, ressaltando o caráter não vinculante deste parecer técnico.

Era o que tínhamos a manifestar.

AJ, 23 de novembro de 2007.


DÉBORAH MORAES DE SÁ
Procuradora Jurídica


Visto. De acordo.

PAULO SOARES
Coordenador Jurídico