COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

PARECER AO PROJETO DE LEI N: 312/2017

Autor: Vereador J. Carlos Filho

Ementa: Dispõe sobre a disponibilização ao consumidor de informações completas e atualizadas dos empreendimentos imobiliários que especifica, e dá outras providências.

Relator: Vereador Alexandre Aleluia

Relatório:

Este parecer, de acordo com o art. 68, II da Resolução 910/91, deverá analisar estritamente a constitucionalidade, legalidade e regimentalidade da proposta, não cabendo nenhum juízo de valor, sob risco de usurpação de competência. Cabe exclusivamente ao Plenário da Câmara Municipal de Salvador fazer análise de mérito da proposição. Leia-se, a seguir, o teor do referido artigo do Regimento Interno desta Câmara:

> Art. 68. É da atribuição das Comissões o exame técnico dos assuntos submetidos a seu estudo e parecer, de acordo com a competência atribuída a cada qual, por este Regimento.
>
> II - compete à Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final:
>
> a) manifestar juízo de admissibilidade, vedado o parecer verbal em Plenário, sobre todos os assuntos em tramitação pela Câmara, para deliberação do Plenário e ou de outras Comissões, que serão obrigatoriamente entregues à sua apreciação quanto aos seus aspectos constitucional, legal ou jurídico;
>
> b) elaborar obrigatoriamente a Redação Final dos Projetos aprovados em último turno

O presente projeto de lei, de autoria do vereador J. Carlos Filho, institui o projeto que obriga a disponibilização pelo empreendedor imobiliário o acesso ao consumidor de informações completas e atualizadas sobre todos os empreendimentos imobiliários de sua titularidade já comercializados.

É o que se passa a expor.

Análise:

O projeto de lei apresentado não tem elementos que o façam seguir o curso do processo legislativo em virtude da existência de vícios de ordem constitucional e legal, ao usurpar competência concorrente da União e Estados (art. 24, V, CF/88) e competência privativa da União (art. 22, I, CF/88).

A matéria tratada no presente PLE cria obrigações consumeristas, visando proteger o consumidor de possíveis abusos. Contudo, não é possível a tratativa desta matéria por lei municipal por força da Constituição, no art. 24, V, cuja repartição de competência concorrente não previu a municipalidade. Senão, leia-se:

> Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:
> [...]
> V - produção e consumo;

Sendo assim, o art. 1º da proposição apresentada traz norma cuja competência legislativa a Constituição Federal delegou de modo concorrente a União, Estados e Distrito Federal, excluindo-se o Município. Portanto, há inconstitucionalidade formal no projeto, pois há vício na forma de instituição da lei, por ser não autorizado pela Constituição. Destaque-se, ainda, que a obrigação trazida no art. 1º do projeto já está prevista nos arts. 6º e 31 da Lei 8078/90.

Ademais, o art. 2º estabelece conceito ao definir o que seria "empreendedor imobiliário", criando ainda obrigações, deveres, forma de realização de contrato, o que é expressamente vedado pela Constituição, pois, como tais institutos são matérias de direito civil (obrigações, responsabilidade, contratos), a competência é privativa da União, não sendo delegada com mais nenhum outro ente federativo, conforme art. 22, I, da CF/88 (*Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre: I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho*). Outrissim, leia-se a transcrição do artigo 2º do projeto apresentado:

> Art. 2º - Para os efeitos desta Lei, considera-se empreendedor imobiliário a pessoa natural ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas

Após a leitura deste artigo, verifica-se a inconstitucionalidade, ao se constatar invasão em competência privativa da União legislar de direito civil, criando responsabilidade, obrigações e deveres a "pessoal natural" e pessoa jurídica, bem como elementos a serem introduzidos em negócios jurídicos realizados mediante contratos. Tais matérias somente podem ser legislados pela União, privativamente,de acordo norma constitucional (art. 22, I, CF), por serem matérias civilísticas.

Voto:

Face ao exposto, opino pela **REJEIÇÃO** deste projeto.

Sala das Comissões, 14 de junho de 2017.

Alexandre Aleluia

Vereador – Partido Democratas