



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Lei Nº , de / /

ARQUIVADO

Processo nº: 32.526

PROJETO DE LEI Nº 8.040

Autor: JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS

Ementa: Determina divulgação do valor de condomínio pelas empresas imobiliárias.

Arquive-se.

W. L. Ferreira Dias

Diretor

09/11/2001

Matéria: PL nº 8.040	Comissões	Prazos:	Comissão	Relator
A Consultoria Jurídica. <i>W. L. L. L. L.</i> Diretora Legislativa 10/05/2001	CJR	projetos votos orçamentos contas aprazados	20 dias 10 dias 20 dias 15 dias 7 dias	7 dias - - - 3 dias
QUORUM: MS				

Comissões	Relator	Voto do Relator
À CJR. <i>W. M. A. F. de</i> Diretora Legislativa 15/05/2001	Designo o Vereador: <i>João Antônio Machado</i> Presidente 15/5/01	☐ favorável ☒ contrário <i>Relator</i> 22/5/2001
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /



PUBLICAÇÃO Rubrica
48/05/2001 cm

CÂMARA MUNICIPAL
00.001/01

032326 01 10 12 55

PP 93/01

PROJETO DE LEI Nº 8.040

Apresentado. Encaminhe-se à C.J. e a:
CJR
Presidente
15/05/2001

Arquivado, nos termos do RI,
art. 139, § 2º "e".
Presidente
06/11/01

PROJETO DE LEI Nº 8.040

(do Vereador José Carlos Ferreira Dias)

Determina divulgação do valor de condomínio pelas empresas imobiliárias.

Art. 1º. As empresas imobiliárias do Município ficam obrigadas a anexar na divulgação dos valores para locação ou venda de imóveis o valor correspondente ao condomínio a ser pago.

Parágrafo único. Havendo variação mensal do condomínio, o valor será apurado pela média dos últimos 6 (seis) meses.

Art. 2º. A publicidade determinada nesta lei compreende todos os anúncios veiculados em jornais, informativos da empresa, televisão e propagandas avulsas.

Art. 3º. As empresas imobiliárias deverão ainda, orientar o consumidor sobre valor aditivo ao contrato, referente ao condomínio, estabelecendo prazos de 12 (doze), 24 (vinte e quatro) e 36 (trinta e seis) meses.

Art. 4º. Aos infratores do disposto nesta lei será cominada sanção administrativa, na forma de multa estipulada pelo Executivo.

Parágrafo único. Compete aos agentes públicos vinculados ao serviço de defesa do consumidor do Município, a fiscalização do disposto nesta lei.

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

Sala das Sessões, 08.05.2001

JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS



(PL nº. 8.040 - fls. 2)

Justificativa

O presente projeto tem a finalidade de fazer com que as empresas imobiliárias instaladas no Município divulguem junto dos valores de locação e venda de imóveis o valor correspondente ao condomínio a ser pago, evitando assim futuros transtornos e mal entendidos entre locatários (inquilinos) e proprietários de imobiliárias ou locador. Tal divulgação deve constar também em anúncios veiculados em mídia impressa (jornais, informativos da empresa, propagandas avulsas, outdoors, etc.) e mídia eletrônica (rádio e televisão).

As imobiliárias, na sua maioria, não têm o hábito de divulgar o valor do condomínio junto dos valores de locação ou venda de imóveis, situação que posteriormente causa complicações e desentendimentos.

Isto posto, conto o apoio dos nobres Edis para aprovação da presente matéria.

JOSE CARLOS PERREIRA DIAS



CONSULTORIA JURÍDICA

PARECER Nº 5.833¹

PROJETO DE LEI Nº 8.040

PROCESSO Nº 32.526

De autoria do Vereador **JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS**, o presente projeto de lei dispõe sobre a obrigatoriedade na divulgação do valor de condomínio junto aos valores do aluguel, nas imobiliárias e empresas do setor de locação ou vendas de imóveis no Município e dá outras providências.

A propositura encontra sua justificativa às fls.
04 dos autos.

É o relatório.

PARECER:

A proposta em estudo, em que pese o intento nela contido, afigura-se nos inconstitucional.

DA INCONSTITUCIONALIDADE

I-)Exigência de divulgação do valor de condomínio junto aos alugueres, pelas imobiliárias e empresas do setor de locação de imóveis. Matéria privativa da União. Inteligência do art. 22, inciso I da CF/88.

Temos que o presente projeto dispõe sobre matéria afeta ao Direito Civil (contratos de venda e locação de imóvel) de competência privativa da União, consoante artigo 22, inciso I da CF/88, que diz:

"Art. 22- Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho; (...)."

¹ Ver parecer nº 5.057 da Consultoria Jurídica.



O constituinte de 1988 *"pretendeu fixar a regra jurídica constitucional que deferiu somente a essa pessoa jurídica pública de existência necessária a exclusividade de editar regras ordinárias infraconstitucionais de direito (civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho)"*², vale dizer, não compete ao Município imiscuir-se neste campo.

II-) Inobservância da discriminação constitucional de competência legislativa. Lesão ao princípio federativo. Inteligência do art. 1º *caput* da CF.

Por decorrência do exposto no item anterior, temos que o projeto de lei, ao dispor sobre matéria de competência legislativa de outro ente político, maculou o princípio federativo estampado no *caput* do art. 1º da CF/88, *verbis*:

"A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado democrático de Direito..."

O federalismo, se caracteriza por estabelecer uma escala de descentralização do poder estatal entre os entes políticos que compõem determinado Estado, sob a forma de estruturas decrescentes, interiores uma às outras, enriquecidas de maior ou de menor número de poderes públicos a elas devolvidos.³ Nesse passo, qualquer ato praticado por um dos entes políticos que ultrapasse o limite de sua competência, estiola o princípio federativo, e por consequência, será tido por inconstitucional.

É o caso do presente projeto de lei, que invade a competência de outro ente político, lesando o princípio federativo - cláusula pétrea⁴.

² cf. José Cretella Júnior, in *Comentários à Constituição de 1988*, Ed. Forense Universitária, t. III, 1ª edição-1990, p. 1440.

³ cf. Pontes de Miranda, in *Comentários a CF/67*, Ed. RT, 1967, Tomo I, p. 294.

⁴ Trata-se de matéria que somente pode ser alterada mediante edição de nova Carta Política (Poder Constituinte originário), consoante inciso I do § 4º do art. 60 da CF/88.



III-) Matéria que já é regulada pelo Código de Defesa do Consumidor - Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

A matéria já é tratada pelo CDC, no sentido de garantir ao consumidor (comprador/locatário) o direito às informações discriminadas no que tange ao contrato de venda e compra ou de locação. Noutro giro, é dever legal da empresa imobiliária, numa relação de consumo, prestar seus serviços com qualidade sob pena de ser obrigada a reparar os danos sofridos pelo consumidor.

CONCLUSÃO

Logo, entendemos que o presente projeto: A-) invade competência privativa da União para regular matéria versando sobre direito civil e relações de consumo; B-) a matéria já é regulada pelo CDC, editado pelo ente político competente. Com isto, está evidenciada sua inconstitucionalidade.

COMISSÕES A SEREM OUVIDAS

Deve ser ouvida unicamente a Comissão de Justiça e Redação, por se tratar de vício exclusivo de juridicidade.

QUORUM PARA VOTAÇÃO

O quorum de votação é de maioria simples, conforme artigo 44, "caput", da Lei Orgânica do Município.

S.m.e.

Jundiaí, 11 de maio de 2001

Ronaldo Salles Vieira
RONALDO SALLES VIEIRA
Assessor Jurídico

Fábio Nadal Pedro
FÁBIO NADAL PEDRO
Assessor Jurídico

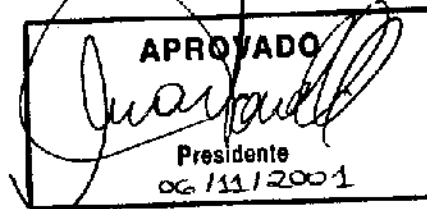


COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº 32.526

PROJETO DE LEI Nº 8.040, do Vereador **JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS**, que determina divulgação do valor de condomínio pelas empresas imobiliárias.

PARECER Nº 129

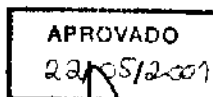


O presente projeto de lei recebeu da Consultoria Jurídica da Casa, em caráter preliminar, o Parecer nº 5.833, inserto às fls. 5/7, considerando-o inconstitucional e ilegal, por abordar temática afeta privativamente à União disciplinar.

Assim, ciente dos aspectos de ilegalidade e inconstitucionalidade que o texto comporta, subscrevemos, pois, a análise expressa no estudo jurídico a que nos reportamos, acolhendo na totalidade os argumentos nele defendidos.

Face o exposto, votamos contrário à tramitação do projeto.

É o parecer.



JOSÉ APARECIDO MARCUSSI
Presidente

FELISBERTO NEGREI NETO

Sala das Comissões, 22.05.2001.

JOSÉ ANTONIO KACHAN
Relator

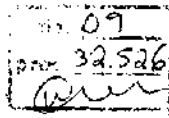
DURVAL LOPES ORLATO

JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

GABINETE DO PRESIDENTE



Of. PR 05.01.183

Em 24 de maio de 2001

Exm.º Sr.

Vereador JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS

N E S T A

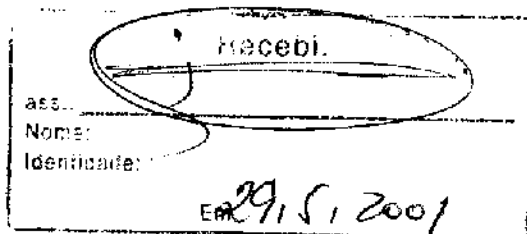
O Projeto de Lei n.º 8.040, de sua autoria – determina divulgação do valor de condomínio pelas empresas imobiliárias –, recebeu parecer contrário da CJR.

Sendo assim, nos termos do Regimento Interno (art. 139, § 2.º), referido parecer deverá ser apreciado pelo Plenário.

Sem mais, a V.Ex.ª apresento minhas cordiais saudações.



ANA TONELLI
Presidente



pr05.01.183.doc/cm



FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

Matéria: *Parecer Contrário da CJR ao PROJETO DE LEI Nº. 8.040*

VEREADORES	APROVA	REJEITA	AUSENTE
1. ANA VICENTINA TONELLI	/		
2. ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	/		
3. ANTONIO GALDINO	/		
4. CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA			/
5. DURVAL LOPES ORLATO			/
6. FELISBERTO NEGRI NETO		/	
7. FRANCISCO DE ASSIS POÇO	/		
8. IVAN PERINI	/		
9. JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES			/
10. JOÃO DA ROCHA SANTOS	/		
11. JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	/		
12. JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	/		
13. JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	/		
14. JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS		/	
15. JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA	/		
16. MAURO MARCIAL MENUCHI	/		
17. NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO			/
18. ORACI GOTARDO	/		
19. SÉRGIO DUTRA			/
20. SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	/		
21. SÍLVIO ERMANI	/		
TOTAL	14	02	05

RESULTADO:

☒ APROVADO

☐ REJEITADO

Sala das Sessões, 06/11/2001.

[Signature]
Presidente