



PROCURADORIA JURÍDICA

PARECER Nº 664

PROJETO DE LEI Nº 13.810

PROCESSO Nº 90.026

De autoria do Vereador **ANTÔNIO CARLOS ALBINO**, o presente projeto de lei visa exigir informação, em lançamento imobiliário objeto de divulgação, do nome e titulação do autor de projeto arquitetônico e/ou urbanístico.

em sua folha inaugural.

A propositura encontra sua justificativa

É o relatório.

PARECER:

Apesar do nobre intento expresso na proposta em exame, esta mostra-se eivada de vício de inconstitucionalidade, conforme passamos a expor.

DA INCONSTITUCIONALIDADE:

À luz da justificativa da propositura em tela, o presente projeto de lei objetiva implantar a circulação do nome do autor do projeto arquitetônico e do engenheiro responsável nos lançamentos imobiliários.

Segundo o nobre Edil, a propositura merece prosperar, uma vez que atualmente somente o nome da construtora e do engenheiro responsável são divulgados nos locais da obra.

Todavia, em que pese o intento do respeitável autor, a proposição em exame encontra-se revestida da condição de inconstitucionalidade, no que concerne à violação ao princípio do Pacto Federativo (art. 1º e 18º da Constituição Federal)

Isso porque versa sobre matéria correlatas ao Direito Civil, nas quais, são matérias de competência privativa da União, conforme art. 22º em seu inciso incipiente e XXIX, como elencado abaixo:





Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - **direito civil**, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho; **(Grifo Nosso)**

XXIX - propaganda comercial.

Deste modo, o Supremo Tribunal Federal por intermédio de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, definiu pela ausência de competência legislativa do Município em tema análogo, como exposto:

*Lei 5.694/2016 do Distrito Federal. Obrigatoriedade de doação de alimentos com prazo de validade próximo ao fim. (...) Norma que determina a destinação de bens particulares dispõe sobre direito de propriedade e **tem natureza de direito civil, não podendo ser validamente emitida por ente federado.**[STF, ADI 5.838, rel. min. Gilmar Mendes, j. 20-11-2019, P, DJE de 9-12-2019.] **(Grifo Nosso)***

Além do mais, deve-se compreender que, os corretores de imóveis estão sujeitos à legislação federal ([Lei 6.530/1978](#)) e normas infralegais editadas pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci), autarquia federal de natureza especial.

Ademais ainda que se busque o enfoque no viés da competência municipal suplementar para legislar sobre Direito do Consumidor, permanece a inconstitucionalidade, tendo em vista que o TJSP já declarou inconstitucional lei do Município de Carapicuíba que previa afixação de aviso aos clientes de imobiliárias

(ADI 2092556-89.2020.8.26.0000, da relatoria do saudoso Des. Soares Levada, julgada em 02/12/2020). Naquele acórdão foi consignado: "As **obrigações para as imobiliárias outrossim, ferem o princípio federativo**





*ao atingirem a competência normativa concorrente dos demais entes da federação, sem que os Municípios, no caso concreto, possam também estabelecer normas de controle e punição em relações de consumo. **Endossa-se que não se vislumbra interesse local, nessa hipótese - avisos e placas no interior de imobiliárias -, a justificar eventual competência municipal para legislar sobre a matéria".***

Em suma, sob o prisma jurídico, o projeto é inconstitucional, posto que, conforme já dito, trata de matéria cuja competência é privativa da União, contendo, assim, vício de iniciativa, atingindo o princípio do Pacto Federativo.

Relativamente ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

DAS COMISSÕES A SEREM OUVIDAS:

Depois de ouvida a Comissão de Justiça e Redação, nos termos do inciso I do art. 139 do Regimento Interno, sugerimos a oitiva da comissão de Educação, Ciência e Tecnologia, Cultura, Desporto, Lazer e Turismo.

“caput”, L.O.J.).

QUÓRUM: maioria simples (art. 44,

S.M.E.

Jundiaí, 16 de setembro de 2022.

Fábio Nadal Pedro
Procurador Jurídico

Pedro Henrique O. Ferreira
Agente de Serviços Técnicos

Marissa Turquetto
Estagiária de Direito

Gabryela Malaquias Sanches
Estagiária de Direito

Mariana Coelho do Amaral
Estagiária de Direito

Vinícius Augusto M. N. Soares
Estagiário de Direito

