

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE APOIO LEGISLATIVO - SGP2
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI

01 - 0284 / 2010

DE

2010

MATÉRIA LEGISLATIVA:

PL

01 - 0284 / 2010

DE

18/06/2010

PROMOVENTE:

VEREADOR

MARCELO AGUIAR

EMENTA:

DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DAS EMPRESAS QUE
COMERCIALIZAM IMÓVEIS APRESENTAREM DOCUMENTAÇÃO QUE
ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

DELIBERAÇÃO

ARQUIVADO EM / /

CHEFE DE SEÇÃO

(a) Juntado(s), nesta
documento(s) e folha de
informação rubricados sob
2 a 4
2316112
Ass: *Adelina*

Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100.000



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 02 do proc.

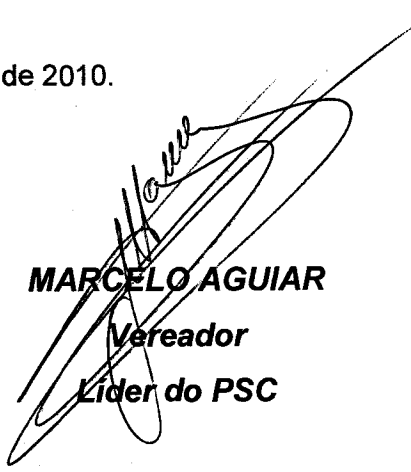
Nº 01-284 de 10

Adelina Ciccone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

Gabinete do Vereador Marcelo Aguiar

Art. 4º esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 17 de junho de 2010.



MARCELO AGUIAR

Vereador

Líder do PSC



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 03 do proc.
Nº 01-284 de 10
Adelino Ciccone - Ass. Parlamentar
RF. 100.406

Gabinete do Vereador Marcelo Aguiar

JUSTIFICATIVA

A apresentação desta proposta tem como principal objetivo evitar os inúmeros problemas enfrentados por cidadãos de boa fé que se vêem em situações difíceis por não exigirem o tipo de documentação correta para finalidade pretendida, entrando em transações incompatíveis com a atividade contratada.

A aprovação desta propositura trará aos cidadãos o conforto e o conhecimento da real situação dos imóveis comercializados na cidade de São Paulo.

Diante da importância da proposta ora apresentada, inclusive para a administração municipal, conto com o apoio de meus nobres Pares para sua imediata aprovação.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Secretaria de Apoio Legislativo – SGP-2

Papel para informação, rubricado como folha nº 04

do processo n.º 01-284 / 10 29 / 6 / 2010 (a) 02

Adelina Cicone Battochio
Assistente Parlamentar
Registro 100.406

Sra. Secretária,
Efetuada a autuação, encaminho os presentes autos para prosseguimento.

29/06/10

Inácio Veiga

Supervisor de Controle do Proc. Leg.
SGP-22

À Procuradoria – Setor de Pesquisa e Assessoria de Análise Prévia das Proposituras.

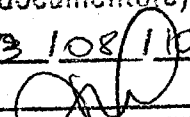
29/06/10

ÂNGELA BORDIN ANDREONI

Secretária de Apoio Legislativo
SGP-2

RECEBIDO NA PROCURADORIA SETOR DE PESQUISA E APOIO LEGISLATIVO	SÃO PAULO PROPOSITURAS
<u>23/08/10</u>	<u>15:00h</u>
SAÍDA:	

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
Seguem juntado(s) o(s) documento(s) de
fls. 05 / - . S.P. 23 / 08 / 10


Valdemaria C. R. dos Santos
Técnico Administrativo
RF 10.839



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PROCURADORIA

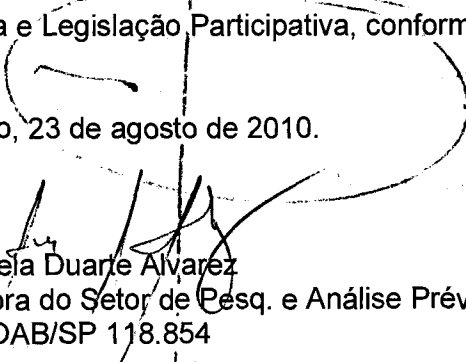
SETOR DE PESQUISA, ASSESSORIA E ANÁLISE PRÉVIA

PL Nº 0284/10

Realizada a pesquisa no APL (Banco de Dados da Câmara Municipal de São Paulo) e no site www.prefeitura.sp.gov.br/legislação, **a respeito do assunto nada foi localizado.**

À Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, conforme despacho do Sr. Presidente de fls. 01.

São Paulo, 23 de agosto de 2010.


Adeja Duarte Alvarez
Procuradora Supervisora do Setor de Pesq. e Análise Prévia
OAB/SP 118.854

Folha 85
Proc. Nº 284/10
Valdemaria C. R. dos Santos
RF. 10.839

RECEBIDO
 Comissão de Constituição e Justiça
 Em 23.08.10 às 18:00h
 mts RF

Maria Tereza Afonso da Silva
 Técnico Administrativo
 RF 10.651

Ào Nobre Vereador / À Nobre Vereadora
 Para Relatar:
 Sala da Comissão de Constituição e Justiça e
 Legislação Processual
 Em 08.09.2010

Previdência
 Obs. O prazo para manifestação é de 8 dias,
 nos termos do § 3º do artigo 63 do R.I.
 CCT em 16/9/10 Solange

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
 SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO
 EM 17/09/10 ÀS 11h
 POR [Assinatura]
 SAÍDA: 01/10 ÀS 13h15 ASS: [Assinatura]

Δ / 14/10/10 - 14:55 Hs.
 Δ / 18/10/10 - 15:47 Hs.

RECEBIDO NA PROCURADORIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
 SETOR DO PROCESSO LEGISLATIVO
 EM 19/10/10 ÀS 11:00h
 POR AL
 SAÍDA: 25/10 ÀS 12h10 ASS: [Assinatura]

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
 Segue(m) juntado(s) nesta data documento(s) rubricado(s)
 sob nº Δ 06 ~ 09 - e folha de informação nº
 1 - 1 - em 04/11/10 e

mts
 Maria Tereza Afonso da Silva
 Técnico Administrativo



16 - PAR

16- 01337/2010

MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PARECER Nº 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



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

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.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

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.

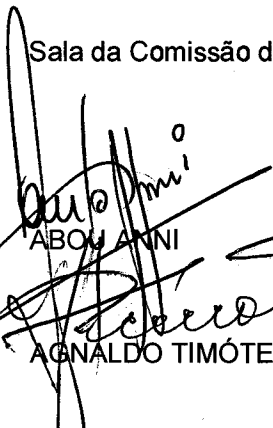
Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

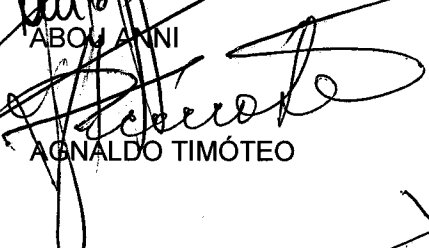


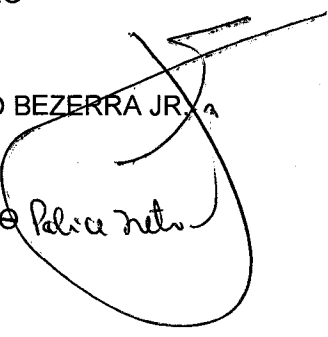
**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

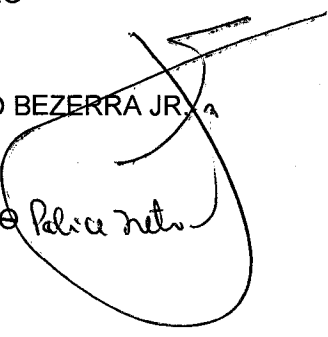
Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,

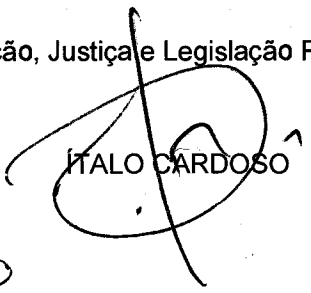
03/11/10


ABOU ANNI

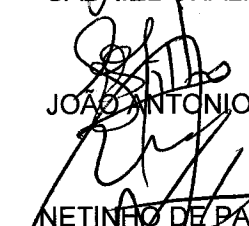

AGNALDO TIMÓTEO

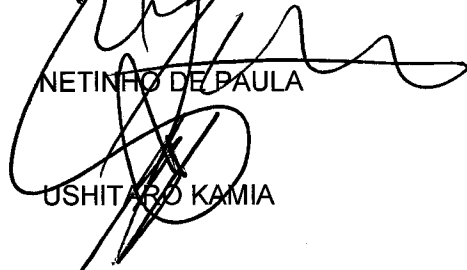

CARLOS ALBERTO BEZERRA JR.

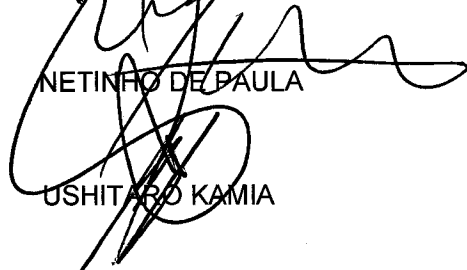

FLORIANO PESARO


ÍTALO CARDOSO


GABRIEL CHALITA


JOÃO ANTONIO


NETINHO DE PAULA


USHITARU KAMIA

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

DE 04/11/10

Pág. 74 Col. 1ª

Conferido

SOLANGE RAINDA DOS SANTOS

R.F. 10801

Secretária

A deuta Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo, Lazer e Gastronomia.

Em 04/11/10

SOLANGE RAINDA DOS SANTOS

R.F. 10801

Secretária

Recebido na Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo, Lazer e Gastronomia

Em 04/11/10 às 15h00

Rubem Davi Romancini
Técnico Administrativo
RF 11.257

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

Para relatar

Sala da Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica.

Em: 09/11/10

Presidente

Obs: o prazo para manifestação é de 8 dias, nos termos do § 3º, artigo 63 do R.I.

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

Para relatar

Sala da Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica.

Em: 27/10/10

Presidente

Obs: o prazo para manifestação é de 8 dias, nos termos do § 3º, artigo 63 do R.I.

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora

Para relatar

Sala da Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica.

Em: 30/09/11

Presidente

Obs: o prazo para manifestação é de 8 dias, nos termos do § 3º, artigo 63 do R.I.

Segue em juntado 5 nesta data documento(s) e papel de informação rubricado 5 sob folha nº 10 e 11

Em 21/10/11

ANA LUCIA DE OLIVEIRA SOUSA

RF 100.823

Secretária



CÂMARA MUNICIPAL DE

IULIO

16 - PAR
16- 01347/2011

Folha nº 10
do processo nº 01.284/10
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF 100.823

PARECER Nº DA COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE,
ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO, LAZER E GASTRONOMIA SOBRE O PROJETO DE LEI
Nº 284/10

O presente projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Marcelo Aguiar, torna obrigatória a todas as empresas que comercializam imóveis para compra, venda e locação, a apresentação aos clientes no ato da transação imobiliária, dos seguintes documentos:

- a) Nome do proprietário ou possuidor;
- b) Número de contribuinte do imóvel (SQL) ou número do cadastro do imóvel;
- c) Zona de uso;
- d) Classificação da via;
- e) Largura cadastral da via;
- f) Comprovante de regularidade edilícia;
- g) Certidão negativa de débitos e tributos imobiliários.

A propositura estabelece que a apresentação da referida documentação não isenta a empresa das obrigações já determinadas pela legislação em vigor.

De acordo com a justificativa, objetiva-se evitar que cidadãos de boa fé enfrentem problemas por não exigirem o tipo de documentação correta para a finalidade contratada.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa apresentou substitutivo à iniciativa, visando incluir a afixação de placa informativa, nos estabelecimentos mencionados, com informações sobre a importância da análise da



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 11
do processo nº 01.284/10
Ana Lúcia de Oliveira Sousa
RF 100 B23

documentação e demais informações referente aos imóveis. No referido aviso, além das informações constantes do projeto original, ficam acrescidos os seguintes documentos: título de propriedade ou posse do imóvel, sua matrícula atualizada, certidão de propriedade do imóvel com negativa de ônus e alienações/vintenária (no caso de compra e venda), declaração de quitação condominial (quando for o caso) e comprovante de quitação das contas referentes aos serviços públicos.

O substitutivo mencionado também estipula multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) aos infratores.

No âmbito da competência desta Comissão, entendemos que a propositura, ao possibilitar que os cidadãos interessados na aquisição de imóveis sejam informados devidamente sobre a documentação pertinente, é oportuna, meritória e atende ao interesse público.

Favorável, pelo exposto, o parecer, nos termos do substitutivo citado.

Sala da Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo Lazer e Gastronomia, em 19/10/11

Ver. Gilson Barreto
Presidente

Ver. Aurélio Nomura

Ver. Domingos Dissei
Relator

Ver. Senival Moura

Ver. Wadih Mutran

Ver. Jamil Murão

Ver. David Soares

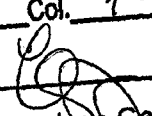
17 - RELCOM
17- 01383/2011

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL

DE 22.10.11

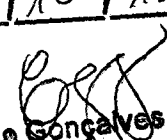
Pág. 106 Col. 1ª

Conferido


Elaine Gonçalves Gavioli
Secretária de Comissão
RF - 100466

A Comissão de Finanças e Orçamento

Em 24.10.11


Elaine Gonçalves Gavioli
Secretária de Comissão
RF - 100466

RECEBIDO NA COMISSÃO DE
FINANÇAS E ORÇAMENTO

24.10.11 às 19 h00


Leonardo Amaral Pedrazzoli
RF: 11372

Ao Nobre Vereador / A Nobre Vereadora	
	
Para retornar	
Sala	Sala de Finanças e Orçamento
Em	<u>07.11.2011</u>
Presidente	
Obs: o prazo para manifestação é de 8 dias, nos termos do § 3º, artigo 63 do R.M.	

Segue m juntado 5, neste data documento(s)
e papel de informação rubricado 5 sob folha(s)
nº 12 e 13 Em 25.5.12


Celso Cesar Rodrigues
RF. 11.267 - Técnico Administrativo



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 12 do proc.
nº 01-224 de 20 10

CR
Celo César Rodrigues
RF 11.267 - SGP-12

Senhor Presidente:

Solicito de V.Exa. as providências cabíveis a fim de que o Executivo responda aos seguintes quesitos sobre o Projeto de Lei nº 284/2010:

1º) Quais as consequências com a implementação da propositura, do ponto de vista da Administração Municipal?

2º) Qual a opinião do Executivo sobre a matéria?

[Signature]
Ver. Roberto Trípoli, em 07/03/12
Relator

Senhor Presidente:
Encaminho-lhe para as devidas providências.

[Signature]
Ver. Antonio Carlos Rodrigues, em 07/03/12
Presidente da Comissão
de Finanças e Orçamento

Autorizo o encaminhamento, nos termos do artigo 46, inciso VIII, do Regimento Interno.

[Signature]
Ver. José Políce Neto, em 07/03/12
Presidente



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Folha nº 13 do proc.
nº 07-284 de 20 10

Calo César Rodrigues
RF 11.267 - SGP-12

São Paulo, 07 de março de 2012.

36 - OF-SGP12
36- 00039/2012

Senhor Prefeito,

CÓPIA

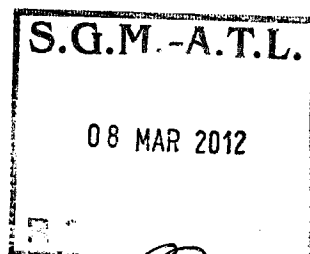
Em atenção ao requerido pela Douta Comissão de Finanças e Orçamento, e nos termos do art. 68 do Regimento Interno, solicito que nos envie subsídios ao Projeto de Lei 284/2010, de autoria do Vereador Marcelo Aguiar, que "Dispõe a Obrigatoriedade das empresas que comercializam imóveis apresentarem documentação que especifica, e dá outras providências.", para que a Comissão possa emitir parecer a respeito.

Valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência os meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

JOSÉ POLICE NETO
Presidente

Anexo: Fotocópia do pedido da Comissão solicitante.

A Sua Excelência o Senhor
Doutor Gilberto Kassab
Digníssimo Prefeito da Cidade de São Paulo.



Elaine Carvalho Pinha
RF: 558.463.9.00
SGM/ATL

Segue — juntado — nesta data documento(s)
e papel de informação rubricado — sob folha(s)
nº 14 a 26 Em 18/09/12

Caio Cesar Rodrigues 
RF. 11.267 - Técnico Administrativo



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 13 de setembro de 2012.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 413/12 - C

Ref.: OF-SGP 12 nº 0039/2012

15 - DOCREC
15- 00461/2012

Senhor Presidente

Folha nº 14 do proc.
nº 01-284 de 20 10

Calo César Rodrigues
RF 11.267 - SGP-12

Em atendimento ao pedido de subsídios constante do ofício em epígrafe, transmito a Vossa Excelência, por cópia, as manifestações dos órgãos competentes da Prefeitura acerca do Projeto de Lei nº 284/10, de autoria do Vereador Marcelo Aguiar, que obriga as 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.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

NELSON HERVEY COSTA
Secretário do Governo Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

JOSÉ POLICE NETO

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAM/LJS/lcgs
Resp 284-10

CMSP - SGP-22 - 14/09/2012 - 11:40 - 002845 - 1/1

A Comissão de Finanças
Em 14/9/11 às 12h
[Assinatura]
CARLOS SANTOS
R.F. 10801

RECEBIDO
Comissão de Finanças e Orçamento
Em 14/9/11 às _____
RF _____
[Assinatura]
Celo Cesar Rodrigues
Técnico Administrativo
R.F. 11.267

do processo nº 2012.0.074.428-0

Folha de informação nº 10

em 29 / 03 / 12

MICHELLE LACOSKO DE ARAUJO

EMENTA Nº 11.596

Projeto de Lei nº 284/10. Obriga as empresas que comercializam imóveis a apresentar documentação específica. Inconstitucionalidade. Apresentação de substitutivo. Obriga as empresas que tenham por objeto a compra, venda ou locação de bens imóveis próprios ou de terceiros a afixarem em seus estabelecimentos placa de aviso sobre a importância da análise da documentação e informações relativas ao imóvel. Competência suplementar do Município para legislar sobre direito do consumidor. Pela sanção do substitutivo.

CÓPIA

INTERESSADO: SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL

ASSUNTO : Projeto de lei nº 284/10. Apresentação de substitutivo. 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.

Informação nº 501/2012 – PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Assessoria Jurídico-Consultiva
Senhora Procuradora Assessora Chefe

A Assessoria Técnico-Legislativa da Secretaria do Governo Municipal solicitou manifestação sobre o projeto de lei em questão (fls. 04), de

[Handwritten signature]

Folha de informação nº 11em 29 / 03 / 12

MICHELLE LACSON DE ARAUJO

do processo nº 2012.0.074.428-0

iniciativa do Legislativo, que dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas que comercializam imóveis a apresentarem documentação que especifica.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa apresentou o substitutivo de fls. 06, por entender que o projeto original é inconstitucional por ferir competência privativa da União.

O substitutivo apresentado 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.

Esse é o relatório. Passo a examinar.

A análise deste expediente será feita em duas etapas. A primeira, em relação ao projeto original. A segunda no tocante ao substitutivo.

O primeiro projeto obriga as empresas que comercializam imóveis para compra, venda e locação, a apresentarem aos clientes documentos relativos ao imóvel no ato da transação.

A matéria atinente aos contratos é de natureza civil e assim sendo, não compete ao Município estabelecer condição para a realização de negócio jurídico regrado por normas de Direito Civil.

do processo nº 2012.0.074.428-0

CÓPIA

Folha de informação nº 12

em 29 / 03 / 12

MICHELLE LACIO DE ARAUJO

De acordo com o artigo 22, inciso I, da Constituição Federal, compete privativamente à União legislar sobre direito civil, razão pela qual o projeto de lei de fls. 04 é inconstitucional e merece ser vetado caso aprovado.

Já o substitutivo apresentado não obriga as empresas a apresentarem os documentos para a efetivação da transação, mas determina que tais estabelecimentos afixem placa de aviso sobre a importância da análise da documentação e demais documentos relativos ao imóvel.

Com isso, os consumidores podem ter acesso à informação adequada e clara, como prevê o Código de Defesa do Consumidor no artigo 6º.

E não há dúvida de que o Município pode legislar sobre direito do consumidor, haja vista sua atribuição para suplementar à legislação federal e estadual no que couber, bem como em razão do interesse local.

O artigo 24, inciso V, da Carta Magna estabelece que compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre consumo.

Não obstante o dispositivo acima citado não contemplar os municípios, a verdade é que a doutrina e a jurisprudência vêm entendendo que referido artigo também inclui os municípios, desde que estes editem norma com caráter supletivo, por força do artigo 30, inciso II, da Constituição Federal.

Folha de informação nº 13

do processo nº 2012.0.074.428-0

CÓPIA

em 29 / 03 / 12

MICHELLE LACSO DE ARAÚJO
AGP
RF 11.267 - SGP-12

Nesse sentido, José Afonso da Silva destaca:

“... a Constituição não situou os Municípios na área de competência concorrente do art. 24, mas lhes outorgou competência para suplementar a legislação federal e a estadual no que couber – o que vale possibilitar-lhes disporem especialmente sobre as matérias ali arroladas e aquelas a respeito das quais se reconheceu à União apenas a normatividade geral.”¹

Complementando o raciocínio desenvolvido, cumpre ressaltar que o § 1º do artigo 55 do Código de Defesa do Consumidor, atribui aos municípios competência para editar normas supletivas relacionadas ao fornecimento de bens ou serviços, no interesse da preservação da vida, saúde, segurança, informação, e bem-estar do consumidor.

E a Lei Orgânica do Município de São Paulo no artigo 160 estabelece que o Poder Municipal disciplinará as atividades econômicas desenvolvidas em seu território.

Pois bem. Postas estas premissas não há dúvida de que o substitutivo apresentado às fls. 06 é constitucional e legal.

Proponho, apenas, que os itens 6 e 7, respectivamente, classificação da via e largura cadastral da via, sejam excluídos, porque entendo que são informações específicas, úteis apenas em casos especiais.

¹ Silva, José Afonso da, Comentário Contextual à Constituição, 5ª ed., 2008, p. 277

Folha de informação nº 14

do processo nº 2012.0.074.428-0

CÓPIA

em 29/03/2012
MICHELLE LACERDA DE ARAÚJO
ADPR
RF 785 181-7
PGM-AJC

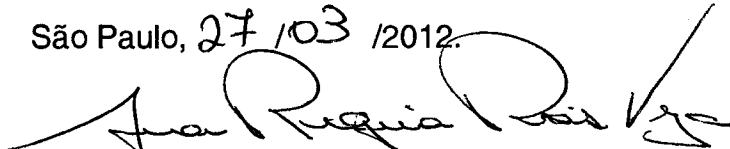
Quanto ao órgão responsável pela implementação e fiscalização, entendo que a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras por meio das Subprefeituras seja o órgão adequado para tal mister.

Por fim, a título de curiosidade destaco que a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, regulamenta a profissão de corretor de imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, sendo que o artigo 722 e seguintes do Código Civil tratam do contrato de corretagem.

Assim sendo, opino pela sanção do projeto substitutivo porque não contém vício de iniciativa e é constitucional. No tocante ao projeto original opino pelo veto total.

À superior deliberação.

São Paulo, 27/03 /2012.


ANA REGINA RIVAS VEGA
Procuradora Assessora – AJC
OAB/SP nº 112.618
PGM

De acordo.

São Paulo, 28/03 /2012.


LILIANA DE ALMEIDA F. DA S. MARÇAL
Procuradora Assessora Chefe – AJC
OAB/SP 94.147
PGM



Folha de informação nº 15
em 29 / 03 / 2012

do processo nº 2012.0.074.428-0

CÓPIA

MICHELLE LACINHA DE ARAUJO
ADVP
RF: 782.661-7
PGM-AJC

INTERESSADO: SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL

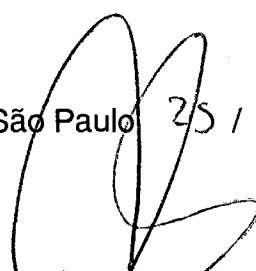
ASSUNTO : Projeto de lei nº 284/10. Apresentação de substitutivo. Dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas que tenham por objeto a compra, venda ou locação de bens imóveis próprios ou de terceiros, afixarem em seus estabelecimentos placa de aviso sobre a importância da análise da documentação e demais informações relativas ao imóvel.

Cont. da Informação nº 501/2012 – PGM.AJC

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
Senhor Secretário

Encaminho o presente com as conclusões da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Procuradoria Geral, que acolho, para exame e manifestação.

São Paulo 25 / 3 / 2012.


CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 98.071

PROTOCOLO SNJ/GAB
DATA 30/03/2012
NOME [assinatura]
RF [assinatura]





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Folha nº 21 do proc.
nº 01-284 de 20 10

Caio César Rodrigues
RF 11.267 - SGP-12

Folha de informação n.º

Do processo administrativo nº 2012-0.074.428-0.... em **03 ABR 2012**

CÓPIA

(a) *[Signature]*
MARIA FLORA VICTORINO
A.G.P.P. - 650273300
SNJ-G

INTERESSADA: SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL - SGM

ASSUNTO: Parecer de Ementa nº 11.596. Obriga as empresas que comercializam imóveis a apresentar documentação específica. Inconstitucionalidade. Apresentação de substitutivo. Obriga as empresas que tenham por objeto a compra, venda ou locação de bens imóveis próprios ou de terceiros a afixarem em seus estabelecimentos placa de aviso sobre a importância da análise da documentação e informações relativas ao imóvel. Competência suplementar do Município para legislar sobre direito do consumidor. Pela sanção do substitutivo.

Informação n.º 1013/2012-SNJ.G.

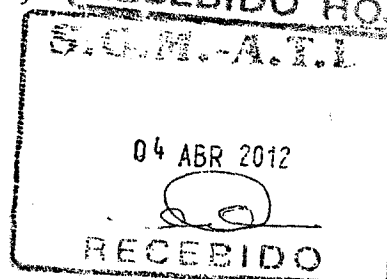
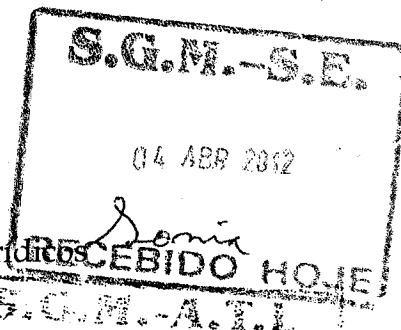
SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL

Senhor Secretário

Em atendimento ao pedido de fl. 09, retorno o presente processo a essa Secretaria, com o parecer de Ementa nº 11.596 da Procuradoria-Geral do Município, que acolho, o qual opina pela sanção do projeto substitutivo e veto total ao projeto original.

São Paulo, **03 ABR 2012**

[Signature]
CLÁUDIO LEMBO
Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos
SNJ.G.





**PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA DE COORDENAÇÃO
DAS SUBPREFEITURAS

SUPERVISÃO GERAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

folha de informação nº. 57

Do Processo nº. 2012 – 0.074.428 -0
INFORMAÇÃO Nº. 923/SMSP/SGUOS/2012
Interessado: SGM
Assunto:- PL 284/10

em 25/06/12

(a)

Sidinei de Souza Ribeiro
RF 733.169-0
SMSP/SGUOS.....

CÓPIA

SMSP/SGUOS
Sr. Supervisor

Trata o presente do SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº. 284/2010, que 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.

Quanto ao mérito dessa propositura, informamos que a Procuradoria Geral do Município, nos pareceres consubstanciados às fls. 10 a 14 e 49 a 52, se posicionou favoravelmente à sanção da matéria pelo Executivo.

Neste sentido, concordamos com as conclusões alcançadas por aquela D.Procuradoria de que o Município detém competência legislativa para disciplinar esse assunto.

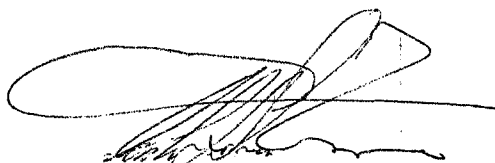
Além disso, entendemos que a edição de lei instituindo essa obrigação para as empresas especificadas no artigo 1º. do SUBSTITUTIVO em exame vai ao encontro do interesse público.

Por oportuno, esclarecemos que a verificação do cumprimento das determinações constantes do texto normativo em tela, bem como a aplicação de

Calo César Rodrigues
RF 11.267 - SGP-12

sanções aos eventuais infratores, estão inseridas no âmbito das competências do
Corpo Fiscalizatório das Subprefeituras.

São as nossas considerações que submetemos à elevada consideração de
V.Sa.



CARLOS IALMAR ZACRISON
ENGº. SMSP/SGUOS

058
Sidinei de Souza Ribeiro
RF: 733.169.0
SMSP/SGUOS

CÓPIA

SMSP/ATAJ
Sra. Assessora Chefe

Restituímos este expediente, com o solicitado no encaminhamento de fls. 56,
verso.



ARQTO. ALFONSO ORLANDI NETO
RESPONDENDO PELA SUPERVISÃO GERAL
DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SMSP/SGUOS



Calo César Rodrigues
RF 11.267 - SGP-12

ASSESSORIA TÉCNICA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Do Processo administrativo nº 2012-0.074.428-0

Folha de informação nº
07/08/2012

426
Pedro Sérgio C. de Mendonça
RF. 504.532.1.61
SGP/ATAJ

INTERESSADO: SGM/ATL

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 284/2010, Substitutivo da CCJLP. Obriga as 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 de documentação que especifica.

SGM/ATL

CÓPIA

Senhora Assessora Especial,

O presente retornou a esta SMSP/ATAJ para análise e manifestação conclusiva quanto aos aspectos técnico-operacionais que envolvem a medida em epígrafe, especialmente no tocante às questões de cunho fiscalizatório que incumbirão às Subprefeituras.

Providenciamos, para tanto, a expedição do Memorando Circular nº 19/SMSP/ATAJ/2012, submetendo a proposta à prévia análise e manifestação das Subprefeituras.

Referidas manifestações apontam na sua maioria pela viabilidade de prosseguimento da medida proposta, entendendo ser possível a implementação da medida, e aduzindo que a proposta vem colaborar com a transparência e com o direito à informação devidos ao munícipe.

SMSP/ATAJ/Rdes

Rua Líbero Badaró, 425 – 35º andar – Centro
Cep: 01009-000 – São Paulo – SP
Telefone: 3101-5050 – Fax 3241-3270



ASSESSORIA TÉCNICA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Do Processo administrativo nº 2012-0.074.428-0

Folha de informação nº
07/08/2012

427
Pedro Sergio C. de Mendonça
RF. 504.532.1.01
SMSP/ATAJ

Assim, ratificando nosso entendimento quanto aos aspectos **técnico-jurídicos**, opinamos pela viabilidade da proposta sob análise, não vislumbrando óbice jurídico ao Projeto de Lei nº 284/2010.

CÓPIA

Com nossas considerações, encaminhamos-lhe o presente, para apreciação e, em seguida, assim também entendendo, devolução à SGM/ATL, em caráter de urgência, haja vista o esgotamento do prazo estipulado, no dia 03 de agosto, para devolução do expediente àquela Assessoria, devidamente instruído com a manifestação das áreas responsáveis pela fiscalização nas Subprefeituras e desta Assessoria Técnica de Assuntos Jurídicos.

São Paulo, 07 de agosto de 2012.

RENATA DUTRA DA COSTA E SILVA

Assessora Jurídica - SMSP/ATAJ

OAB/SP nº 123.483

De acordo.

FABÍOLA LEITE ORLANDELLI GINDRO

Procuradora Municipal

Assessora Chefe - SMSP/ATAJ

OAB/SP 182.416

SMSP/ATAJ/Rdcs

Rua Líbero Badaró, 425 - 35º andar - Centro
Cep: 01009-000 - São Paulo - SP
Telefone: 3101-5050 - Fax 3241-3270



ASSESSORIA TÉCNICA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Do Processo administrativo nº 2012-0.074.428-0

Folha de informação nº
07/08/2012

INTERESSADO: SGM/ATL

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 284/2010, Substitutivo da CCJLP. Obriga as 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 de documentação que especifica.

CÓPIA

SGM/ATL
Senhora Assessora Especial,

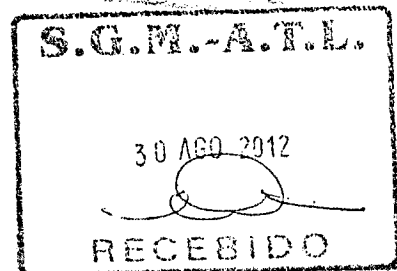
Em atenção ao quanto requerido no documento inaugural, tendo sido este expediente instruído com a manifestação das áreas responsáveis pela fiscalização nas Subprefeituras e da Assessoria Técnica de Assuntos Jurídicos desta Pasta, as quais acolho como razões para opinar, manifesto-me favoravelmente ao Projeto de Lei nº 284/2010, restituindo-lhe o presente, com a urgência que o caso requer, para adoção das providências decorrentes.

São Paulo, 28 de agosto de 2012.


RONALDO S. CAMARGO
Secretário Municipal
SMSP

SMSP/ATAJ/Rdcs

Rua Líbero Badaró, 425 - 35º andar - Centro
Cep: 01009-000 - São Paulo - SP
Telefone: 3101-5050 - Fax 3241-3270



À SGP-33, PARA ARQUIVAMENTO nos
termos do artigo 275 do Regimento Interno.

São Paulo, 09 / 02 / 13

Nome Spr

RF. _____ SGP-12

Sandra Paula I. J. Horio
Técnico Administrativo
CPF. 11.402

124711

SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO
SUPERVISÃO DE ARQUIVO GERAL

Proc. encerrado com 26 fls.

Arquivado em 21/02/2013

O Func.º _____

Aparecido Ferreira
Assistente Parlamentar
CPF 101.075