

**MENSAGEM DE LEI Nº 43/2015**

Maringá, 25 de junho de 2015.

VETO Nº 969/2015

Senhor Presidente:

A presente tem por objetivo levar ao conhecimento de Vossa Excelência e Excelentíssimos Senhores Vereadores, nos termos do Artigo 32, § 1º da Lei Orgânica do Município, meu **VETO TOTAL**, ao Projeto de Lei nº 10.013, de 29 de maio de 2015, de autoria do Vereador Odair de Oliveira Lima, que dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas que trabalham com administração imobiliária de informar aos candidatos à locação de imóveis comerciais que estes devem verificar junto à Administração Municipal a viabilidade dos negócios a serem instalados nos imóveis pretendidos e dá outras providências.

Primeiramente, insta dizer que o Prefeito pode vetar qualquer disposição ou todo o projeto por inconstitucional, ilegal ou contrário ao interesse público, justificando seu entender.

Nesse sentido, nos termos do Parecer nº 1947/2015, exarado pela Procuradoria Geral do Município (em anexo), o intentado projeto é inconstitucional por vício material, isso porque ao dispor sobre a obrigatoriedade de informação e penalidade, invadindo temas peculiares do direito civil (locação de imóveis), extrapola a competência municipal prevista no artigo 30, inciso I, da Constituição Federal.

Ainda, consoante se verifica das informações prestadas pela Diretoria de Fiscalização – SEGE (anexo), o Município disponibiliza no site da Prefeitura, mecanismos de consulta prévia para viabilidade de atividades para instalação de estabelecimentos comerciais, por meio do “PortalGeoMaringá” e “Alvará Online”, os quais são de acesso livre a todos os cidadãos.



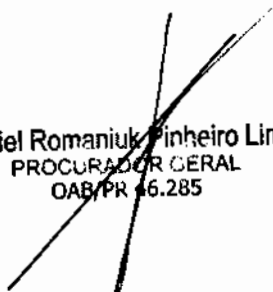
Por fim, a Administração Municipal, no intuito de colaborar com os serviços de locações, evitando transtornos posteriores com relação a viabilidade do imóvel, proferiu treinamentos aos corretores, sobre a utilização e a eficácia das ferramentas citadas.

Por estas razões, não me resta outra alternativa senão oferecer o VETO TOTAL ao Projeto de Lei nº 10.013/2015.

Contamos com a compreensão, e na certeza do mesmo entendimento por parte de Vossas Excelências às justificativas para o veto ora apresentado, aproveitamos a oportunidade para apresentar-lhes meus protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,


CLÁUDIO FERDINANDI
Prefeito Municipal em exercício


Daniel Romaniuk Pinheiro Lima
PROCURADOR GERAL
OAB/PR 46.285



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
ESTADO DO PARANÁ
PROCURADORIA GERAL

PARECER Nº: 1947/2015.

GABINETE DO PROCURADOR GERAL.

PARA: GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL.

ASSUNTO: PROJETO DE LEI N.º 10.013/2015.

PROTOCOLO Nº: 39998/2015.

Trata-se de projeto de lei que dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas que trabalham com a administração imobiliária de informar aos candidatos à locação de imóveis comerciais que estes devem verificar junto à Administração Municipal a viabilidade dos negócios a serem instalados nos imóveis pretendidos e dá outras providências.

Embora se reconheça os elevados propósitos do autor da iniciativa, é forçoso reconhecer que o projeto de lei extrapola a competência municipal prevista no artigo 30, inciso I, da CF.

O artigo 1º do projeto de lei 10.013/2015, dispõe sobre a obrigatoriedade da informação e em seu artigo 2º estabelece a penalidade cabível no caso de seu não cumprimento. Ao tratar do direito imobiliário, o projeto invade temas peculiares ao direito civil (locação de imóveis), incidindo, dessa forma, em inconstitucionalidade material.

O enquadramento, ou não, das atividades desenvolvidas pelos estabelecimentos em exame, seja no Código Civil, na Lei de Locações ou na Lei que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, não pode ser definido em lei municipal, tampouco lhe é permitido delimitar os contornos jurídicos de institutos previstos nesses diplomas, uma vez que é da União a competência exclusiva para legislar sobre o assunto (artigo 22, inciso I e XVI, da Constituição Federal).

Bem por isso, a questão é disciplinada na legislação federal, ou seja, na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que disciplina sobre a locação de bens imóveis, assim como a Lei



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
ESTADO DO PARANÁ
PROCURADORIA GERAL

6.530 de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis. O artigo 20 da Lei 6530/1991 prevê inclusive as condutas vedadas aos corretores de imóveis e às pessoas jurídicas inscritas nesse ramo (imobiliárias). E ainda, segundo o artigo 21 da mesma norma, enfatiza que cabe ao Conselho Regional aplicar aos corretores de imóveis e pessoas jurídicas sanções disciplinares.

De outro lado, encaminhada a proposta à SEGE, esta se manifestou, através do Relatório anexo, de forma contrária ao Projeto no seguinte sentido:

“Em análise ao projeto apresentado, temos a informar que o Município disponibiliza no site da Prefeitura, mecanismos de consulta prévia para viabilidade de atividades para instalação de estabelecimentos comerciais, por meio do “PortalGeoMaringá” e “Alvará Online”, os quais são de acesso livre a todos os cidadãos, sendo necessário o número do cadastro imobiliário e da atividade ou CNE – Código Nacional de Atividade Econômica. Esta consulta prévia do “Alvará Online”, permite entre outros, a obtenção de informações seguras a respeito da situação da edificação, bem como se a atividade pretendida é permitida no local indicado, informando inclusive se o cadastro imobiliário possui débitos.

Outrossim, ressaltamos que no dia 19 de novembro de 2014, no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 6ª Região – PR, com intuito de colaborarmos com os serviços de locações, evitando transtornos posteriores com relação a viabilidade do imóvel, proferimos treinamento aos corretores, sobre a utilização e a eficácia das ferramentas citadas.

Desta forma, somos contrários ao projeto de Lei apresentado, tendo em vista que os estabelecimentos prestadores de serviços de locação de imóveis, estão aptos a realizarem as consultas necessárias com relação as atividades viáveis ao imóvel objeto do contrato de locação. Ainda, não há razões para a aplicação de multa, pois caracterizaria a intervenção do Poder Público em contratos entre particulares.

[...]”

Ademais, o projeto de lei não prevê objetivamente a forma como deve ser dada a ciência aos candidatos à locação de imóveis comerciais no Município de Maringá, fato esse



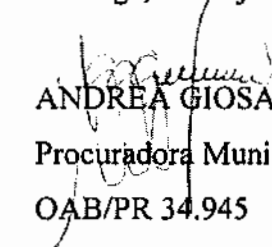
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
ESTADO DO PARANÁ
PROCURADORIA GERAL**

que causaria transtorno tanto ao candidato à locação, quanto para a administração, a quem caberia aplicar tais penalidades.

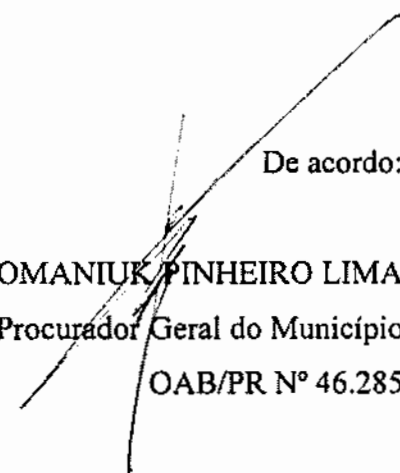
Assim, opina-se pelo veto ao projeto de lei n.º 10.013/2015.

É o parecer, s. m. j.

Maringá, 19 de junho de 2015.


ANDREA GIOSA MANFRIM
Procuradora Municipal
OAB/PR 34.945

De acordo:


DANIEL ROMANIUK PINHEIRO LIMA
Procurador Geral do Município
OAB/PR N° 46.285



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

ESTADO DO PARANÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO
DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO

RELATÓRIO REFERENTE AO PROTOCOLO Nº 39998/2015 – PROJETO DE LEI Nº 10.013/2015

Em análise ao projeto apresentado, temos a informar que o Município disponibiliza no site da Prefeitura, mecanismos de consulta prévia para viabilidade de atividades para instalação de estabelecimentos comerciais, por meio do "PortalGeoMaringá" e "Alvará Online", os quais são de acesso livre a todos os cidadãos, sendo necessário o número do cadastro imobiliário e da atividade ou CNAE – Código Nacional de Atividade Econômica.

Esta consulta prévia do "Alvará Online", permite entre outros, a obtenção de informações seguras a respeito da situação da edificação, bem como se a atividade pretendida é permitida no local indicado, informando inclusive se o cadastro imobiliário possui débitos.

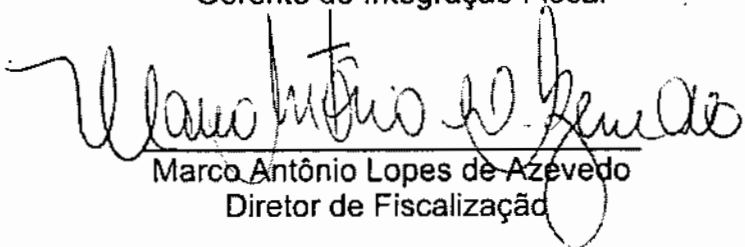
Outrossim, ressaltamos que no dia 19 de novembro de 2014, no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 6º Região – PR, com intuito de colaborarmos com os serviços de locações, evitando transtornos posteriores com relação a viabilidade do imóvel, proferimos treinamento aos corretores, sobre a utilização e a eficácia das ferramentas citadas.

Desta forma, somos contrários ao projeto de Lei apresentado, tendo em vista que os estabelecimentos prestadores de serviços de locações de imóveis, estão aptos à realizarem as consultas necessárias com relação as atividades viáveis ao imóvel objeto do contrato de locação. Ainda, não há razões para aplicação de multa, pois caracterizaria a intervenção do Poder Público em contratos entre particulares.

Este é o relatório que submetemos para apreciação de Vossa Senhoria.

Maringá, 19 de junho de 2015.


Sandra Regina Cercunvis
Gerente de Integração Fiscal


Marco Antônio Lopes de Azevedo
Diretor de Fiscalização



A Câmara Municipal de Maringá, Estado do Paraná, aprovou e eu, Presidente, encaminho ao Prefeito Municipal o seguinte:

PROJETO DE LEI N. 10.013.

Autor: Vereador Odair de Oliveira Lima.

Dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas que trabalham com administração imobiliária de informar aos candidatos à locação de imóveis comerciais que estes devem verificar junto à Administração Municipal a viabilidade dos negócios a serem instalados nos imóveis pretendidos e dá outras providências.

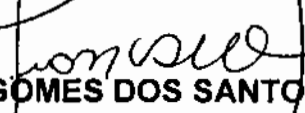
Art. 1.º Esta Lei dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas que trabalham com administração imobiliária de informar aos candidatos à locação de imóveis comerciais que estes devem verificar junto à Administração Municipal a viabilidade dos negócios a serem instalados nos imóveis pretendidos.

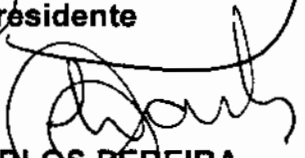
Art. 2.º A inobservância das obrigações estabelecidas na presente Lei constitui infração, sujeitando o infrator às seguintes penalidades:

- I – advertência escrita, na primeira constatação;
- II – se reincidente, multa no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para cada nova constatação.

Art. 3.º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Vereador Ulisses Bruder, 29 de maio de 2015,


FRANCISCO GOMES DOS SANTOS
Presidente


LUIZ CARLOS PEREIRA
1.º Secretário em Exercício