



ESTADO DO PIAUÍ
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA
PALÁCIO SENADOR CHAGAS RODRIGUES
Assessoria Jurídica Legislativa

PARECER AJL/CMT Nº 257/2019

Teresina (PI), 20 de novembro de 2019.

Assunto: Projeto de Lei nº 291/2019

Autor: Vereador Stanley Freire

Ementa: “Dispõe sobre a vistoria nas locações de imóveis conforme definido no art. 32, V da Lei Federal nº 8.245/1991 no Município de Teresina, e dá outras providências”

I – RELATÓRIO

O insigne Vereador Stanley Freire apresentou Projeto de Lei que “Dispõe sobre vistoria nas locações de imóveis conforme definido no art. 22, V da Lei Federal nº 8.245/1991 no Município de Teresina, e dá outras providências”.

Em justificativa, o nobre parlamentar expõe que nos dias atuais sempre há problemas nas devoluções de imóveis locados depois de findo prazo contratual, em que o locador exige vultosas reparações nas reformas ante a entrega, inclusive há casos em que nem a vistoria foi realizada para atestar a real necessidade, muitas vezes as vistorias são realizadas por profissional não habilitado tecnicamente e sem a presença do locatário ou representante legal.

É, em síntese, o relatório.

II – DO PROCESSO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA E A POSSIBILIDADE DE MANIFESTAÇÃO DA ASSESSORIA JURÍDICA LEGISLATIVA:

O Regimento Interno da Câmara Municipal de Teresina – RICMT estabelece o seguinte:

Art. 56. As proposições sujeitas à deliberação do Plenário receberão parecer técnico-jurídico da Assessoria Jurídica Legislativa da Câmara Municipal de Teresina, devidamente assinado por Assessor Jurídico detentor de cargo de provimento efetivo. (grifo nosso)

Av. Marechal Castelo Branco, 625 – Bairro Cabral – 64000-810 – Teresina (PI)
CNPJ nº 05.521.463/0001-12



ESTADO DO PIAUÍ
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA
PALÁCIO SENADOR CHAGAS RODRIGUES
Assessoria Jurídica Legislativa

(...)

§ 2º O parecer emitido pela Assessoria Jurídica Legislativa consistirá em orientação sobre os aspectos constitucional, legal, jurídico, regimental e de técnica legislativa da respectiva proposição, podendo ser aceito ou rejeitado pelas comissões. (Texto alterado pela Resolução Normativa nº 101/2016, publicada no DOM nº 1.993, de 19 de dezembro de 2016) (grifo nosso)

§ 3º Caso a Comissão não acate o parecer técnico-jurídico, emitirá novo parecer, devidamente fundamentado, o qual prevalecerá. (grifo nosso)

Assim, a norma referida estabelece expressamente a possibilidade de emissão de parecer escrito sobre as proposições legislativas, exatamente o caso ora tratado.

Contudo, impende salientar que a manifestação deste órgão de assessoramento jurídico, autorizada por norma deste Parlamento Municipal, trata-se de orientação meramente opinativa. Portanto, a opinião jurídica exarada neste parecer não tem força vinculante, podendo seus fundamentos ser utilizados ou não pelas Comissões Legislativas especializadas e pelos demais membros dessa Casa.

Dessa forma, a opinião técnica desta Assessoria Jurídica ² não substitui a manifestação das Comissões especializadas e, por conseguinte, não atenta contra a soberania popular representada pela manifestação dos Vereadores, uma vez que somente os parlamentares, na condição de representantes eleitos do povo, podem analisar todas as circunstâncias e nuances (questões sociais e políticas) de cada proposição.

III – ADMISSIBILIDADE:

Inicialmente, observa-se que o projeto está redigido em termos claros, objetivos e concisos, em língua nacional e ortografia oficial, devidamente subscrito por seu autor, além de trazer o assunto sucintamente registrado em ementa, tudo na conformidade do disposto nos arts. 99 e 100, ambos do Regimento Interno da Câmara Municipal de Teresina - RICMT.

Observa-se, ainda, que o autor articulou justificativa escrita, atendendo ao disposto no art. 101 da mesma norma regimental.



A distribuição do texto também está dentro dos padrões exigidos pela técnica legislativa, não merecendo qualquer reparo.

Destarte, nenhum óbice de ordem técnico-formal existe, daí porque merecer a matéria toda consideração da edilidade no tocante a tais aspectos.

III – ANÁLISE SOB O PRISMA LEGAL E CONSTITUCIONAL:

Embora seja memorável a preocupação do insigne Vereador em regulamentar a vistoria do imóvel prevista a Lei de Locação de Imóvel Urbano, o projeto em comento não apresenta compatibilidade com a Constituição Federal – CF, consoante será explanado a seguir.

Na hipótese disciplinada nos autos, vê-se que o projeto, ao pretender regulamentar a vistoria dos imóveis urbanos locados, alegando tratar-se de proteção e defesa do consumidor, acabou imiscuindo-se em seara de competência da União, vez que o art. 22, I, da Constituição Federal atribui privativamente à União legislar sobre norma que se reveste de nítido caráter contratual (direito civil).

Primeiramente, é de se destacar que a temática objeto da proposição legislativa em análise não se sujeita aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, já que a os artigos 2º e 3º assim prescrevem:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.



ESTADO DO PIAUÍ
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA
PALÁCIO SENADOR CHAGAS RODRIGUES
Assessoria Jurídica Legislativa

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Com fundamento na legislação citada, verifica-se a ausência manifesta da natureza consumerista da relação jurídica envolvida, uma vez que o vínculo estabelecido entre as partes não se amolda nos artigos supramencionados.

Ademais, existe legislação específica que regulamenta as relações jurídicas locatícias, qual seja, a Lei 8245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Não é outro o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS, MULTA CONTRATUAL E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS. (...) 2. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/91, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas locatícias não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da lei 8.078/90. Precedentes. (...) 6. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 101.712/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 06/11/2015)(destaquei) AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. REDUÇÃO DA MULTA COM BASE NO CDC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (...) 3. Não se aplicam ao contrato de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes. 4. Agravo regimental a que se nega provimento.(AgRg no AREsp 508.335/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 03/08/2015)

No mesmo sentido este Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios:

Av. Marechal Castelo Branco, 625 – Bairro Cabral – 64000-810 – Teresina (PI)
CNPJ nº 05.521.463/0001-12



DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS. ABATIMENTO DOS VALORES INCONTROVERSAMENTE PAGOS. POSSIBILIDADE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. MULTA MORATÓRIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA. LEI 8245/91. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 2. As normas consumeristas não se aplicam aos contratos de locação, consoante entendimento firmado na jurisprudência desta Eg. Corte, por não existir relação de consumo entre locador e locatário, até mesmo porque esse tipo de relação possui disciplina específica prevista na Lei das Locações. Ademais, a relação travada entre as partes (locador e locatário) é de natureza civil, não se configurando relação de consumo pelo simples fato de uma imobiliária ter intermediado o contrato de locação entabulado. Nessa toada, somente haveria relação de consumo entre o locador e a imobiliária, mas não entre o locador e o locatário. 3. Não há qualquer irregularidade ou abusividade na aplicação da multa contratual de 10%, tendo em vista que esta foi previamente entabulada entre as partes. Assim, o percentual estabelecido não se reveste de qualquer ilegalidade, pois, como já visto, não cabe aplicação do CDC, não havendo que se falar, portanto, em redução da multa para o patamar de 2%. 3.1.

Precedente: APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS. JUROS DE MORA. LIMITAÇÃO LEGAL. MULTA MORATÓRIA. PREVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. MULTA DE TRÊS VEZES O ALUGUEL. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SHOPPING CENTER. COBRANÇA EM DOBRO DO MÊS DE DEZEMBRO. LEGALIDADE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. ART. 21 DO CPC. SENTENÇA REFORMADA. [...] 2. A multa moratória deve incidir sobre os encargos em atraso na forma pactuada pelas partes, sendo válida a cláusula que prevê multa de 10% sobre o valor devido. [...] 6. Recurso parcialmente provido. (Acórdão n.861226, 20120110926485APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 15/04/2015, Publicado no DJE: 20/04/2015. Pág.: 217) 4. Recurso conhecido e parcialmente provido. Sentença parcialmente reformada. (Acórdão n.928292, 20140111823550APC, Relator: ALFEU MACHADO 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 17/03/2016, Publicado no DJE: 05/04/2016. Pág.: 225-249)



CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DESPEJO C/C COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ATRASO. MULTA MORATÓRIA. PREVISÃO CONTRATUAL. NÃO ABUSIVIDADE I. A relação jurídica estabelecida entre locador e locatário não pode ser inserida no âmbito das relações de consumo, uma vez que ela é regida por legislação própria e específica, a Lei 8.245, de 18.10.91. (...) 3. Recurso da autora provido. Recurso do réu desprovido. (Acórdão n.1053021, 20160110816050APC, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 05/10/2017, Publicado no DJE: 16/10/2017. Pág.: 561/568)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DIREITO INTERTEMPORAL. ILEGITIMIDADE ATIVA. INOCORRÊNCIA. NULIDADE DA SENTENÇA. NÃO VERIFICADA. CDC. INAPLICÁVEL. REGRAMENTO PRÓPRIO. LEI 8.245/91. LEI DE LOCAÇÕES. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FIXAÇÃO. VALOR FIXO. INDEVIDA. SENTENÇA CONDENATÓRIA. PERCENTUAL. PRELIMINARES. AFASTADAS. APELO DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. III. A incidência da norma protetiva (CDC) demanda do caso o envolvimento de uma relação de consumo, consubstanciada na existência de uma pessoa física ou jurídica que realiza uma atividade de produção, montagem, (...) comercialização de produtos ou prestação de serviços e, de outro, um consumidor, sendo este aquele que adquire ou utiliza o produto ou serviço como destinatário final. IV. Tanto na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como também desta Casa de Justiça, vem sendo sufragado o entendimento de que não é aplicável o CDC as relações de locação, haja vista a incidência de corpo normativo próprio, qual seja, a Lei nº 8.245/91. V. Nas sentenças condenatórias os honorários serão fixados entre o mínimo de 10% e máximo de 20% sobre o valor da condenação, não sendo crível a fixação em valor fixo, já que esta fixação é reservada para as causas que se enquadrem nos específicos casos do § 4º, do artigo 20, do Código de Ritos. VI. Preliminares de ilegitimidade ativa e de nulidade da sentença rejeitadas. Recurso desprovido. Sentença Mantida. (Acórdão n.961171, 20140310311306APC, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 17/08/2016, Publicado no DJE: 31/08/2016. Pág.: 153/168)

Portanto, as normas consumeristas não se aplicam aos contratos de locação, uma vez que estes são regidos por legislação específica (Lei 8.245/91) e as partes não se amoldam aos conceitos de consumidor e de fornecedor (artigos 2º e 3º do CDC).



ESTADO DO PIAUÍ
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA
PALÁCIO SENADOR CHAGAS RODRIGUES
Assessoria Jurídica Legislativa

Em arremate, forçoso é ter que contrariar a pretensão do ilustre proponente, ante a manifesta inconstitucionalidade do projeto em análise, visto que é evidente que a matéria diz respeito à competência da União.

IV- CONCLUSÃO:

Por essas razões, esta Assessoria Jurídica Legislativa opina pela **IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA** da tramitação, discussão e votação do projeto de lei ordinária ora tratado por vislumbrar vício de inconstitucionalidade que obsta sua normal tramitação.

É o parecer, salvo melhor e soberano juízo das Comissões e Plenário desta Casa Legislativa.


VALQUIRIA GOMES DA SILVA
Assessora Jurídica Legislativa
Mat. 06854-3

7
