

CONSULTORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

PARECER 100-A/2023 CJL

PROTOCOLO: 673/2022

DATA ENTRADA: 25 de Fevereiro de 2022

PROJETO DE LEI nº 9.241 de 2022

Ementa: *Dispões sobre a obrigatoriedade de instalação de painel nos Edifícios Residenciais e Comerciais, para afixação de placas de divulgação dos proprietários, imobiliárias e corretores de imóveis, no município de Caruaru.*

1. RELATÓRIO

Trata-se de **PARECER JURÍDICO**, apresentado à Comissão de Legislação e Redação de Leis e à Comissão de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos sobre o projeto que dispõe sobre a obrigatoriedade de instalação de painel nos Edifícios Residenciais e Comerciais, para afixação de placas de divulgação dos proprietários, imobiliárias e corretores de imóveis, no município de Caruaru. Projeto de lei nº 9.241/2022, de autoria da **VEREADORA ALINE NASCIMENTO**.

O projeto de lei supracitado dispõe de um total de 8 artigos, com justificativa, e assinado digitalmente pelo seu autor.

A consulta/parecer tem como objetivo a análise sobre a legalidade e constitucionalidade do projeto de lei, assim como sua viabilidade jurídica no tocante ao Regimento Interno e Lei Orgânica do Município.

Segundo justificativa anexa ao projeto: *“O presente Projeto de Lei visa instituir a obrigatoriedade de instalação de painel nos Edifícios Residenciais e Comerciais, para afixação de placas de divulgação dos proprietários, imobiliárias e corretores de imóveis, no município de Caruaru. É de conhecimento de todos que o número de edifícios e condomínios em nosso município está em crescimento a alguns anos, com isso cresce também o número de corretores de imóveis, imobiliárias e proprietários que desejam realizar venda, permuta ou*

locação das unidades autônomas desses edifícios e condomínio. Com isso, a falta de local apropriado para fixação de placas publicitárias para venda e locação de imóveis, além de problematizar a gestão de condomínio, vez que muitos não tem disposições sobre divulgação em suas convenções, tem dificultado o trabalho do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 7ª Região, ou seja o CRECI Pernambuco, em fiscalizar o exercício profissional da categoria, vez que alguns corretores de imóveis tem fixados suas placas em postes e árvores sem identificação. Ademais, a falta de local apropriado para fixação de placas publicitárias traz prejuízos a sociedade, por facilitar o exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis, vez que não se torna mais possível a identificação do proprietário ou do profissional que está intermediando a transação imobiliária. Destacamos que as medidas apresentadas no texto legal, tem como base os tamanhos aceitos dentro do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI. Quanto a competência de legislar do município, a Constituição Federal é categórica em seu artigo 30, inciso I, que versa: Art. 30. Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local; Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal tem entendimento que, revela-se a competência do município legislar sobre o assunto, bastando que se verifique uma preponderância do interesse local. Por tal razão, salvo as inquestionáveis hipóteses de interesse local, em boa parte das situações a identificação do interesse predominante, de modo a se verificar se é o local, há de ocorrer caso a caso. Para o Supremo Tribunal Federal, a competência dos municípios para legislar sobre determinada questão advirá do interesse que atenda, de modo imediato, às necessidades locais, ainda que com alguma repercussão sobre as necessidades gerais do respectivo estado ou do país. Tal reflexo sobre as demais esferas, entretanto, há de ser proporcional aos limites do foro municipal. Vejamos a decisão recente do STF em matéria semelhante, onde se extrai tal entendimento:

MUNICÍPIOS. COMPETÊNCIA PARA LEGISLAR SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DE HIDRÔMETROS INDIVIDUAIS NOS EDIFÍCIOS E CONDOMÍNIOS. ASSUNTO DE INTERESSE LOCAL. ART. 30, I e V, DA CF. RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA. TEMA 849. JULGAMENTO DE MÉRITO. PROVIMENTO DO RECURSO. 1. Recurso extraordinário provido com a proposta de fixação da seguinte Tese: “Compete aos municípios legislar sobre a obrigatoriedade de instalação de

hidrômetros individuais nos edifícios e condomínios, em razão do preponderante interesse local envolvido”. (STF - RE: 738481 SE, Relator: EDSON FACHIN, Data de Julgamento: 17/08/2021, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 25/08/2021) (grifamos).

A competência municipal para legislar sobre os interesses locais, onde, no presente caso, o interesse circunscrito nos limites municipais caracteriza-se por sua predominância. Por fim, também é nítida a competência do vereador quanto a iniciativa legislativa, visto que a competência exclusiva do Chefe do Poder Executivo é taxativo quanto ao que determina o artigo 61, § 1º, de acordo como entende o Supremo Tribunal Federal, e artigo 36, da Lei Orgânica do Município. Este Projeto de Lei tem por finalidade de proporcionar local apropriado para fixação de placas publicitárias quanto a venda, locação ou permuta de imóveis em condomínios e edifícios, para proprietários, imobiliárias e corretores de imóveis, com o intuito de facilitar o trabalho profissional digno do cidadão. Diante do Exposto, tendo em vista de atender o interesse público, solicito o apoio dos meus pares para aprovação do referido Projeto de Lei. ”

É o relatório.

Passo a opinar.

2. DA SISTEMÁTICA NO PROCESSO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARUARU E DA MANIFESTAÇÃO DA CONSULTORIA JURÍDICA LEGISLATIVA.

Ab initio, impende salientar que a emissão de parecer por esta Consultoria Jurídica Legislativa não substitui a vontade dos Ilustres Vereadores que compõe as Comissões permanentes, porquanto estas são compostas pelos representantes eleitos e constituem-se em manifestação efetivamente legítima do Parlamento.

Dessa forma, a opinião jurídica exarada neste parecer não tem força vinculante, podendo seus fundamentos serem utilizados ou não pelos membros desta Casa. De qualquer sorte, torna-se de suma importância algumas considerações sobre a possibilidade e

compatibilidade sistemática adotada para o processo legislativo no âmbito desta Casa de Leis de Caruaru.

O Regimento Interno desta Casa Legislativa, dispõe as atribuições da Consultoria Jurídica Legislativa, senão vejamos

Art. 91 – Nenhum projeto de **lei, de resolução ou de decreto legislativo**, será submetido à deliberação do Plenário sem que tenha recebido parecer escrito das respectivas Comissões Permanentes ou de Comissão Especial.

Art. 133 – Recebido o projeto de lei o Presidente despachará encaminhando-o a uma ou mais comissões para receber parecer, de acordo com a natureza da matéria nele contido.

Art. 274 – As deliberações das Comissões **serão assessoradas** pela Consultoria Jurídica Legislativa, que assegurará a legalidade dos atos relacionados às atribuições do Poder Legislativo Municipal. (Alterado pela Resolução nº 615/2019)

Assim sendo, as referidas normas estabelecem expressamente a possibilidade de **assessoramento jurídico** sobre as proposições legislativas.

A sistemática adotada ressalta-se, não é exclusividade de Caruaru, sendo adotada por diversas outras Câmaras Municipais brasileiras. Ainda assim, **a opinião técnica desta Consultoria Jurídica é estritamente jurídica e opinativa, não podendo substituir a manifestação das Comissões Legislativas permanentes, pois a vontade do Parlamento deve ser cristalizada através da vontade do povo, aqui efetivada por meio de seus representantes eleitos.**

Desta feita, são estes mesmos representantes que melhor podem analisar todas as circunstâncias e nuances (questões sociais e políticas) de cada proposição. Por essa razão, em síntese, a manifestação deste órgão de assessoramento jurídico, autorizada por norma deste Parlamento municipal, serve apenas como norte, em caso de concordância, para o voto dos edis caruaruenses, não havendo substituição e obrigatoriedade em sua aceitação e, portanto, não atentando contra a soberania popular representada pela manifestação dos Vereadores.

3. ADMISSIBILIDADE, ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA E COMPETÊNCIA.

O projeto de lei em enfoque está redigido em termos claros, objetivos e concisos, em língua nacional e ortografia oficial, estando devidamente subscrito digitalmente por seu autor, além de trazer o assunto sucintamente registrado em ementa, tudo na conformidade do disposto no Regimento Interno da Câmara Municipal e a boa técnica redacional.

Observa-se que a parlamentar articulou justificativa escrita, atendendo ao disposto na norma regimental. A distribuição do texto também está dentro dos padrões exigidos pela técnica legislativa, cumpridos os requisitos de admissibilidade.

O projeto de lei em questão foi proposto pela Vereadora Aline Nascimento com objetivo de obrigar a instalação de painel nos Edifícios Residenciais e Comerciais, para fixação de placas de divulgação dos proprietários, imobiliárias e corretores de imóveis, no município de Caruaru, como é mencionado no artigo 1º do projeto:

Art. 1º Esta Lei torna obrigatório a instalação de painel fixo, em material resistente a todas as situações climáticas, de utilização exclusiva dos proprietários, imobiliárias e corretores de imóveis, para fixação de placas publicitárias de venda, permuta e locação de imóveis, em todos os edifícios e condomínios residenciais e comerciais a serem construídos no Município de Caruaru.

O referido projeto de lei busca, nada mais, do que obrigar a instalação de painel fixo em edifícios residenciais e comerciais a serem construídos no município de Caruaru, com o fim de facilitar a fiscalização do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI sobre o exercício irregular da profissão de corretores de imóveis, como exposto na justificativa do projeto.

Embora seja um tema inserido em área cinzenta, havendo interpretações que indicam tratar-se de Direito Civil e outros que argumentam também pela competência da União, mas que pelo contexto do interesse da Autarquia Federal –CRECI – a CJL filia-se a corrente que indica o interesse local como preponderante, permitindo assim, nos termos do Art. 30, incisos I e II

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - **legislar sobre assuntos de interesse local;**

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; ([Vide ADPF 672](#))

Dessa forma, ainda que existam posicionamentos diversos, legislar sobre o tema – propaganda – é matéria de interesse local, estando e sendo apta a proposição em tramitar nesta casa.

4. DO QUÓRUM DE APROVAÇÃO

A Câmara somente pode deliberar com a presença de maioria dos Vereadores, adotando, *in caso*, a votação nominal, nos termos do art. 115, §1º do Regimento Interno, alínea a, sob a regência de tramitação do art. 138, *verbis*. Ainda destaca-se a previsão na Lei Orgânica do Município no Art. 35, inciso II da previsão de quorum de votação para temática da propositura:

Art. 115 – As deliberações da Câmara serão tomadas por maioria simples, maioria absoluta e por dois terços de seus membros.

§ 1º - Por maioria simples, que corresponde à metade mais um dos Vereadores presentes à reunião, a Câmara deliberará sobre todas as matérias, exceto as referidas nos parágrafos seguintes.

Art. 138 – O projeto de lei, após a sua aprovação pelo Plenário em dois turnos de votação, será assinado pelo Presidente e 1º e 2º Secretários, **e dentro de dez dias será encaminhado ao Prefeito, que terá o prazo de quinze dias úteis para sancioná-lo ou vetá-lo total ou parcialmente.**

Por fim, sendo aprovado em duas votações, o mesmo será enviado para o devido autógrafo e posterior sanção ou veto do Executivo, tudo conforme os trâmites previstos na legislação municipal¹.

¹ **Art. 138** – O projeto de lei, após a sua aprovação pelo Plenário em dois turnos de votação, será assinado pelo Presidente e 1º e 2º Secretários, e dentro de dez dias será encaminhado ao Prefeito, que terá o prazo de quinze dias úteis para sancioná-lo ou vetá-lo total ou parcialmente.

5. MÉRITO

O projeto de lei em apreço trata da obrigatoriedade de instalação de painel, nos edifícios residenciais e comerciais, para a afixação de placas de divulgação. A ideia é uniformizar e impedir a poluição visual causada pelas mais diversas placas – formas e tamanhos – dos imóveis disponíveis pela cidade.

Sem adentrar ao mérito político – se bom ou ruim – o fato é que outras cidades, vislumbrando o mesmo problema, já se dispuseram a legislar sobre o tema, tendo a cidade de Recife² legislação idêntica.

O fato é que, o conteúdo da proposição é também legislar sobre propaganda publicitária, visto que, as mais diversas placas imobiliárias, em 99% dos casos, estão divulgando aluguéis ou vendas, ou seja, disponibilizando um bem ao público interessado.

Ou seja, este Projeto de Lei tem como objetivo proporcionar um local apropriado para a fixação de placas publicitárias referentes à venda, locação ou permuta de imóveis em condomínios e edifícios, com o intuito de facilitar o trabalho profissional de proprietários de imóveis, imobiliárias e corretores.

Ocorre que a publicidade no município de Caruaru já se encontra devidamente regulamentada pela **Lei Municipal nº 6.750, de 13 de Setembro de 2021**, cuja ementa é a seguinte: Dispõe sobre a veiculação de propaganda nos logradouros públicos, ao ar livre ou em locais com visibilidade dos espaços públicos.

Ora, pela legislação supracitada, o objeto da proposição é considerado como anúncio provisório, sendo aqueles que veiculam mensagens relativas à locação ou alienação de imóveis, tais como **“aluga-se”, “vende-se”, “troca-se”** etc. Também são considerados

² <https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/2015/1820/18199/lei-ordinaria-n-18199-2015-dispoe-sobre-obrigatoriedade-de-instalacao-de-painel-nos-edificios-residenciais-e-comerciais-no-municipio-do-recife-para-afixacao-de-placas-em-favor-dos-proprietarios-e-dos-corretores-de-imoveis>.

anúncios provisórios aqueles que veiculam mensagens que anunciam a instalação futura de algum empreendimento no local, sem referências a produtos, marcas ou nomes de terceiros.

Além disso, são considerados anúncios provisórios aqueles que veiculam mensagens sobre liquidações ou ofertas especiais, eventos e que são distribuídos ocasionalmente nos espaços públicos pelo prazo máximo de 6 (seis) meses. Os anúncios provisórios constantes deste artigo, itens I ao V, **serão isentos de cobrança de taxas de qualquer natureza**, *verbis ad verbum*:

§2º Consideram-se **anúncios publicitários** aqueles que:

I - são afixados no próprio local onde a atividade é exercida e que veiculam mensagem de produtos, marcas ou nomes de terceiros;

II - são afixados fora do local onde a atividade é exercida com ou sem referência a produtos ou marcas.

§3º Consideram-se anúncios provisórios aqueles que:

I - veiculam mensagens relativas à locação ou alienação de imóveis, tais como "aluga-se", "vende-se", "troca-se" etc.;

II - veiculam mensagens que anunciam a instalação futura de algum empreendimento no local, não sendo permitido, em qualquer hipótese, referências a produtos, marcas ou nomes de terceiros;

III - veiculam mensagens sobre liquidações ou ofertas especiais;

IV - veiculam mensagens de eventos;

V - são distribuídos ocasionalmente nos espaços públicos pelo prazo máximo de 6 (seis) meses.

VI - Os anúncios provisórios constantes deste artigo, itens I ao V, serão isentos de cobrança de taxas de qualquer natureza.

Art. 3º A propaganda poderá ser veiculada, quanto à localização, das seguintes formas:

I - em imóveis edificadas;

II - em imóveis em construção;

III - em imóveis não edificadas;

IV - em logradouros ou áreas públicas;

V - em loteamento.

Desta forma, a proposição 9.241/22 não apresenta ineditismo e não cumpre os requisitos legais que exigem que cada lei trate de um único objeto. O projeto não acrescenta ao ordenamento jurídico e, portanto, é considerado formalmente inválido de acordo com o art. 7º, inciso VI da Lei Complementar nº 95/98.

Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

(...)

IV - **o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei,** exceto quando a subsequente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.

O PL não demonstra que complementa a legislação existente ou acrescenta em prol do interesse local, sendo ineficaz nos termos da legislação mencionada.

A sugestão legislativa é que a parlamentar sugira as alterações na legislação antecedente, vinculando o novo projeto de forma expressa. Portanto, a Consultoria Jurídica Legislativa oferece parecer pela inadequação regimental e legal da proposição de nº 9.241/2022, impedindo os demais trâmites legislativos.

6. EMENDAS

Não foram oferecidas emendas parlamentares.

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, a Consultoria Jurídica Legislativa, opina - de modo não vinculante - pela **ilegalidade e inconstitucionalidade** do Projeto de Lei nº 9.241 de 2022, por vício de formalidade e legalidade.

É o parecer. À conclusão superior.

Câmara Municipal de Caruaru-PE, 30 de Maio de 2023.



DR. ANDERSON MÉLO
OAB-PE 33.933D
ANALISTA LEGISLATIVO – ESP. DIREITO PÚBLICO
Mat. 740-1

VICTOR MANOEL LOPES DE CARVALHO SILVA
ESTAGIÁRIO DE DIREITO – CJL

DRA. EDILMA ALVES CORDEIRO
CONSULTORA JURÍDICA GERAL