CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
PROCURADORIA

PARECER Nº 385/19

PROCESSO Nº 00258/19

PLL Nº 121/19

PARECER PRÉVIO

É submetido a exame desta Procuradoria, para parecer prévio, o Projeto de Lei de iniciativa parlamentar em epígrafe, que obriga as plataformas digitais de sistemas de distribuição de reservas e similares que operam intermediações entre locadores e locatários de imóveis por temporada a exercer suas atividades sob a égide da legislação aplicável às imobiliárias e aos corretores de imóveis que prestam serviços no âmbito do Município de Porto Alegre.

A exposição de motivos refere o uso de novas tecnologias na atualidade, entre elas, para aluguel de imóveis por temporada, o que afeta condição de desigualdade em relação a outras empresas do setor. Visa criar condições de igualdade no mercado imobiliário, para dar equilíbrio às transações da atividade. Menciona exemplos correlatos de outras cidades e países. Defende que a regulamentação pretendida busca a isonomia fiscal, tributária e comercial, evitando a concorrência desleal. Pede pela tramitação regulamentar e final aprovação.

O projeto foi apregoado em mesa e remetido a esta Procuradoria.

Em síntese, é o relatório.

A competência legislativa do Município é tratada no art. 30 da Constituição Federal e inclui, dentre outras, legislar sobre assuntos de interesse local (inc. I) e suplementar a legislação federal e a estadual no que couber (inc. II).

Não se olvida que a proposição versa sobre tema que traz repercussões na esfera local e que talvez até pudesse ser objeto de deliberação pelo Parlamento Municipal, contudo, não da forma como encaminhada.

De início, aponta-se para a falta de clareza e precisão técnica na redação do art. 1º do projeto, tendo em vista que não permite extrair, com segurança, qual a

legislação aplicável a que se refere a norma. Tal vício ofende o que disciplina o art. 11, II, "a", *in fine*, da Lei Complementar n. 95, de 26 de fevereiro de 1988[1], assim como o art. 87, § 1º, do Regimento Interno deste Legislativo.

Em última *ratio* a pretensão exposta visa colocar as "plataformas digitais de sistemas de distribuição de reservas e similares que operem intermediações entre locadores e locatários de imóveis por temporada" sob o manto da "legislação aplicável às imobiliárias e aos corretores de imóveis" (art. 1º do projeto).

A União tem competência privativa para dispor sobre condições para o exercício de profissões (art. 22, XVI, CF/88), tendo esta editado a Lei Federal n. 6.530, de 12 de maio de 1978, a qual dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Dito instrumento normativo é o que se aplica às imobiliárias e corretores de todo o país.

O problema está na intenção do projeto de determinar, na esfera local do Município de Porto Alegre, que determinadas plataformas digitais estejam submetidas à legislação federal que regulamentou a profissão de Corretor de Imóveis.

Adentra, dessa maneira, em competência legislativa privativa da União, porquanto alarga o âmbito de incidência da lei federal, porém apenas na circunscrição municipal, para incluir na regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis também as plataformas que operam na aproximação entre locadores e locatários de imóveis por temporada.

Vale lembrar, ainda, que as leis voltadas ao turismo, bem como a locações (de curta ou de longa temporada) e à hospedagem no país são federais, o que também espelha a problemática exposta.

Além disso, ao determinar que a plataforma digital deverá dispor de responsável técnico, preferencialmente corretor de imóvel, a proposição adentra em matéria eminentemente de Direito Civil, cuja competência privativa também é afeta à União (art. 22, I, da CF/88).

---

[1] Art. 11. As disposições normativas serão redigidas com clareza, precisão e ordem lógica, observadas, para esse propósito, as seguintes normas: [...] II - para a obtenção de precisão: a) articular a linguagem, técnica ou comum, de modo a ensejar perfeita compreensão do objetivo da lei e a **permitir que seu texto evidencie com clareza o conteúdo e o alcance que o legislador pretende dar à norma**. (Grifou-se).

Nesse sentir, aplicável na espécie os itens I e II do Precedente Legislativo nº 3 da CMPA, de 10 de agosto de 2017:

> I – **Ficam declarados manifestamente inconstitucionais os projetos, os substitutivos e as emendas que invadam a competência legislativa privativa e exclusiva da União e do Estado, bem como a competência legislativa concorrente entre os entes federativos antes citados** e/ou, ainda, que atentem contra cláusulas pétreas da Constituição Federal;
> II – **Serão arquivadas, dando-se ciência ao autor, as proposições que invadam a competência legislativa alheia à do Município** ou que atentem contra cláusulas pétreas da Constituição Federal, nos termos deste Precedente Legislativo; (Grifou-se).

Ante o exposto, em exame preliminar, o projeto apresenta vício de redação, em ofensa ao art. 11, II, "a", da Lei Complementar n. 95, de 26 de fevereiro de 1988; bem como inconstitucionalidade formal, a obstar a sua regular tramitação, por versar sobre matéria de competência privativa da União, atraindo a incidência dos itens I e II do Precedente Legislativo nº 3 da CMPA, de 10 de agosto de 2017, devendo ser arquivado, com a consequente aplicação do art. 195, VII e § 2º do Regimento Interno da CMPA, declarando-se a prejudicialidade da proposição de ofício pela Presidente desta Casa, ou a requerimento de Vereador.

É o parecer.

Porto Alegre, 12 de agosto de 2019.

Guilherme Guimarães de Freitas
Procurador
OAB/RS 65.437