Câmara Municipal de Porto Alegre

PARECER CCJ

PARECER Nº /2021

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA - CCJ

Determina que, nas escrituras públicas de compra e venda de bens imóveis a título oneroso, constem informações relativas a pessoas físicas ou jurídicas que intermediarem as respectivas transações imobiliárias.

Vem a este Relator para análise da Contestação (evento 0229635) ao Parecer (evento 0221498), aprovado nesta CCJ (evento 0226332), que reconheceu óbice de natureza jurídica para tramitação ao projeto em epígrafe, bem como reconheceu aplicação do precedente legislativo.

I

RELATÓRIO

Para fins de melhor entendimento, o projeto tramitou até o momento da seguinte forma: após os trâmites iniciais, a Procuradoria desta Casa concluiu pela existência de óbice de natureza jurídica, por se tratar de matéria de competência exclusiva da União (art. 22, XXV da CRFB) e **apontando o precedente legislativo n.º 3, no sentido de obstar a tramitação de matéria cuja inconstitucionalidade adentrar matéria de competência privativa da União**. Após arquivamento pelo término da legislatura e subsequente pedido de desarquivamento, em 28/03/2021, o processo retomou a sua tramitação na CCJ (evento 0219457). Em 01/04/2021, fui nomeado relator (evento 0221005). Proferi relatório (evento 0221498), em 07/04/2021, **reconhecendo óbice jurídico à tramitação, nos termos do precedente legislativo n.º 3**, o qual foi **aprovado** por 5 votos a 0 (evento 0226332). O autor foi notificado (evento 0226395), e apresentou Contestação (evento 0229635). Fui designado para analisar o Parecer (evento 0230435).

Eis o breve relatório.

II

MÉRITO

Em sua contestação, o nobre vereador Márcio Bins Ely informa sobre a importância ímpar do projeto na proteção da relação de compra e venda de imóveis, bem como na proteção do patrimônio dos cidadãos porto-alegrenses. Aponta, além disso, que não há impedimento de ordem jurídica à tramitação do mesmo, pois a mesma normativa está em tramitação ou em vigência em vários estados brasileiros, nos seguintes termos:

> [...]
>
> Com este propósito, foi apresentado o presente projeto de lei que vem sendo adotado em diversos estados do país, como Mato Grosso, Distrito Federal e Goiás. Outrossim, a cidade de Manaus possui iniciativa no mesmo sentido.
>
> Estados como a Paraíba e o Piauí já transformaram as proposições em Lei, no sentido de proteger o cidadão que adquire o seu imóvel, como segue abaixo:
>
> Lei nº 9.807, que dispõe sobre a obrigatoriedade dos cartórios sediados no Estado da Paraíba incluir nas escrituras públicas o nome e a inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) da pessoa física ou jurídica responsável pela intermediação de negócios imobiliários e dá outras providências;
>
> Lei nº 6517, que dispõe sobre a obrigatoriedade dos cartórios sediados no Estado do Piauí incluírem nas escrituras públicas o nome e a inscrição no Conselho Regional – CRECI da pessoa física ou jurídica responsável pela intermediação de negócios imobiliários e dá outras providências.
>
> **Tais legislações demonstram que a iniciativa da matéria ocorre por outros entes da Federação que não só a União, como, data vênia, expôs o eminente relator da CCJ, pois a exigência se dará relativamente ao documento que fundamenta a transação imobiliária sem qualquer tipo de ônus para que isso ocorra, visando tão somente a legalidade e regularidade daqueles que realizam a operação e principalmente, a proteção das partes envolvidas**.
>
> São estas as razões pelas quais solicito a revisão do entendimento desta Comissão de Constituição e Justiça, com a conclusão pela inexistência de óbice, bem como a continuidade do andamento do processo para que seja apreciado em Plenário pelo conjunto dos Vereadores deste Parlamento Municipal.
>
> [...]

A questão, portanto, gira em torno das questões: a) o projeto visa regular registros públicos? e b) a competência privativa da União pode ser delegada ou relativizada para outros entes federativos?

Quanto à primeira questão, não resta dúvidas de que se trata de regulamentação de registros públicos. As escrituras públicas de compras e venda de imóveis são regulamentadas pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - que dispõe exatamente sobre registros públicos - no seu art. 167, que estabelece as regras sobre o que deve constar neste documento. Portanto, ao determinar, como exige este projeto, que conste "*valor que recebeu; número de sua inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis; endereço completo; e número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física – CPF – ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ*", estamos incluindo ainda mais normas do que as dispostas no referido artigo de lei.

Quanto à segunda questão, a resposta é afirmativa. É possível às normas de competência privativa da União, descritas no art. 22 da Constituição, serem reguladas por estados e municípios, mas desde que sejam expressamente autorizadas por Lei Complementar federal. É o que diz o parágrafo único do art. 22: "Lei complementar poderá autorizar os Estados a legislar sobre questões específicas das matérias relacionadas neste artigo". Não é o caso, contudo, do art. 22, XXV, da Constituição, que não possui Lei Complementar autorizando estados e municípios a regulamentarem registros públicos.

Na lição de Gilmar Mendes, no seu Curso de Direito Constitucional, "é formalmente inconstitucional a lei estadual que dispõe sobre matérias enumeradas no art. 22, se não houver autorização adequada a tanto, na forma do parágrafo único do mesmo artigo". (p. 961). Portanto, nos parece, que nem todas as legislações estaduais reportadas pelo nobre vereador foram ainda questionadas no Supremo Tribunal Federal. As que foram, como é o caso da Lei Estadual 6.517/2014, do

Piauí, encontraram graves entraves de constitucionalidade. Conclui, ainda, Gilmar Mendes, em sua obra, que "é copioso o acervo de precedentes do STF julgando inconstitucionais diplomas normativos de Estados-membros, por invadirem competência da União" (p. 960). Colacionamos alguns julgados neste sentido:

> Ementa: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. DIREITO CONSTITUCIONAL. LEI 6.517/2014 DO ESTADO DO PIAUÍ. INSTITUIÇÃO DE OBRIGAÇÃO AOS CARTÓRIOS SEDIADOS NO ESTADO DE INCLUÍREM NAS ESCRITURAS PÚBLICAS A QUALIFICAÇÃO DAS PESSOAS RESPONSÁVEIS PELA INTERMEDIAÇÃO DOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, SOB PENA DE MULTA. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL. COMPETE PRIVATIVAMENTE À UNIÃO LEGISLAR SOBRE REGISTROS PÚBLICOS E SOBRE FISCALIZAÇÃO DO EXERCÍCIO DE PROFISSÕES (ARTIGO 22, XXV, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL). AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE CONHECIDA E JULGADO PROCEDENTE O PEDIDO. 1. A competência legislativa para estabelecer requisitos de validade de atos notariais e de registro é privativa da União, nos termos do artigo 22, XXV, da Constituição Federal. Precedentes: ADI 3.151, rel. min. Ayres Britto, Plenário, DJ de 16/6/2005; e ADI 1.752-MC, rel. min. Marco Aurélio, Plenário, DJ de 2/2/1998). 2. Os Estados-membros ostentam competência legislativa residual para criar obrigações acessórias para os prestadores de serviços cartorários, desde que tais obrigações não configurem criação ou alteração do regramento nacional concernente à validade, à forma, ao conteúdo ou à eficácia dos atos notariais e de registro. Precedentes: ADI 2.254, rel. min. Dias Toffoli, Plenário, DJe de 3/3/2017; e ADI 4.007, rel. min. Rosa Weber, Plenário, DJe de 30/10/2014. **3. In casu, a Lei 6.517/2014 do Estado do Piauí instituiu a obrigação de os cartórios incluírem nas escrituras públicas a qualificação das pessoas responsáveis pela intermediação dos negócios imobiliários, sob pena de multa. Ao estabelecer acréscimo ao conteúdo das escrituras públicas lavradas no Estado do Piauí, criando exigência não prevista na legislação federal que disciplina a matéria (Leis 6.015/1973 e 8.935/1994), o legislador estadual usurpou a competência privativa da União para legislar sobre registros públicos. 4. Ação direta conhecida e julgado procedente o pedido, para declarar a inconstitucionalidade formal da Lei 6.517/2014 do Estado do Piauí por ofensa ao artigo 22, XVI e XXV, da Constituição Federal**. (ADI 5663, Relator(a): LUIZ FUX, Tribunal Pleno, julgado em 30/08/2019, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-200 DIVULG 13-09-2019 PUBLIC 16-09-2019).

> Ação direta de inconstitucionalidade. 2. Lei 9.366/1996 do Estado de São Paulo. Obrigatoriedade de microfilmagem de documentos arquivados nos cartórios extrajudiciais. 3. **Norma estadual que trata de registros públicos e de responsabilidade civil dos notários e oficiais de registro. Ofensa à competência privativa da União para legislar sobre registros públicos**. 4. Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente. (ADI 3723, Relator(a): GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 27/03/2020, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-089 DIVULG 14-04-2020 PUBLIC 15-04-2020).

III

CONLUSÃO

Nos parece, data vênia, que a contestação apresentada pelo nobre vereador não foi capaz de afastar os argumentos de existência de óbice de natureza jurídica para a tramitação do projeto, de forma que **somos pela opinião de que o parecer aprovado pela CCJ deve permanecer**.

Sala de Sessões, Maio de 2021.

RAMIRO ROSÁRIO

RELATOR

Documento assinado eletronicamente por **Ramiro Stallbaum Rosario**, **Vereador(a)**, em 10/05/2021, às 18:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Art. 10, § 2º da Medida Provisória nº 2200-2/2001 e nas Resoluções de Mesa nºs 491/15, 495/15 e 504/15 da Câmara Municipal de Porto Alegre.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.camarapoa.rs.gov.br, informando o código verificador **0230683** e o código CRC **6774F83F**.

Câmara Municipal de Porto Alegre

Av. Loureiro da Silva, 255 - Bairro Centro Histórico, Porto Alegre/RS, CEP 90013-901

CNPJ: 89.522.437/0001-07

Telefone: (51) 3220-4344 - http://www.camarapoa.rs.gov.br/

CERTIDÃO

CERTIFICO que o **Parecer nº 055/21 – CCJ** contido no doc 0230683 (SEI nº 037.00038/2020-16 – Proc. nº 0046/20 - PLL nº 014), de autoria do vereador Ramiro Rosário, foi **APROVADO** durante Reunião Ordinária da Comissão de Constituição e Justiça, realizada pelo Sistema de Deliberação Remota no dia **11 de maio de 2021**, tendo obtido **05** votos FAVORÁVEIS e **02** votos CONTRÁRIOS, conforme Relatório de Votação abaixo:

CONCLUSÃO DO PARECER: Pela **existência de óbice** de natureza jurídica para tramitação do Projeto e da Emenda nº 01.

Vereador Felipe Camozzato – Presidente: **FAVORÁVEL**

Vereador Claudio Janta - Vice-Presidente: **FAVORÁVEL**

Vereadora Comandante Nádia: **FAVORÁVEL**

Vereador Leonel Radde: **CONTRÁRIO**

Vereador Mauro Pinheiro: **FAVORÁVEL**

Vereador Pedro Ruas: **CONTRÁRIO**

Vereador Ramiro Rosário: **FAVORÁVEL**

---

sei! assinatura eletrônica

Documento assinado eletronicamente por **André Luís Tovo Rodrigues**, **Assistente Legislativo**, em 11/05/2021, às 11:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Art. 10, § 2º da Medida Provisória nº 2200-2/2001 e nas Resoluções de Mesa nºs 491/15, 495/15 e 504/15 da Câmara Municipal de Porto Alegre.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.camarapoa.rs.gov.br, informando o código verificador **0233041** e o código CRC **565437FA**.