

Trata-se de projeto de lei ordinária que *“Dispõe sobre a obrigatoriedade de fixação de aviso informativo nos Cartórios de Registro de Imóveis e Imobiliárias, instalados na cidade de Sorocaba, e dá outras providências”*, de autoria do nobre vereador Valdecir Moreira da Silva.

O *Art. 1º* do projeto estabelece aos Cartórios de Registro de Imóveis e Imobiliárias a obrigatoriedade de afixação do seguinte aviso: *“Antes de adquirir um imóvel exija a certidão Municipal de débitos”*; o *Art. 2º* comina pena de multa; o *Art. 3º* refere o prazo de um ano para as adaptações pelos estabelecimentos; o *Art. 4º* refere cláusula financeira; e o *Ar. 5º* cláusula de vigência da Lei, a partir de sua publicação (*fls.02/03*).

Diz a justificativa: *“Assim, a presente iniciativa pretende fomentar o acesso à informação, fazendo com que o comprador se projeta requerendo a certidão, e assim tome conhecimento das condições fiscais do imóvel”* (*fls.04*).

A matéria do projeto concerne ao direito fundamental de acesso à informação pelo cidadão, consagrado na Constituição da República, em seu Art. 5º, inc. XIV, que diz:

“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade e à **propriedade**, nos termos seguintes:

(...)

XIV – **é assegurado a todos o acesso à informação** e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional.”

Ademais, a proposição também encontra respaldo nos seguintes dispositivos do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90):

“Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e **segurança**, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, **atendidos os seguintes princípios**:

(...)

d) **pela garantia** dos produtos e **serviços com padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho.**

(...)

V - **incentivo** à criação pelos **fornecedores de meios eficientes** de controle de qualidade e **segurança de produtos e serviços**, assim como de mecanismos alternativos de solução de conflitos de consumo;

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

I - a proteção da vida, saúde e **segurança** contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;

(...)

Art. 55. (...)

§ 1º A União, os Estados, o Distrito Federal e **os Municípios fiscalizarão e controlarão** a produção, industrialização, distribuição, **a publicidade de produtos e serviços** e o mercado de consumo, **no interesse da preservação da vida, da saúde, da segurança, da informação e do bem-estar do consumidor, baixando as normas que se fizerem necessárias.**”

É oportuno mencionar que no Município já foram editadas várias leis de iniciativa parlamentar, que regulam o direito de acesso à informação, p. ex.:

“Lei nº 6.444/2004, que “Dispõe sobre a divulgação de acessos destinados a portadores de deficiência e dá outras providências”;

Lei nº 7.622/2005, que “Dispõe sobre a obrigatoriedade de divulgação de advertência quanto à exploração sexual e maus tratos contra crianças e adolescentes, e dá outras providências”;

Lei nº 8.414/2008, que “Dispõe sobre a campanha de divulgação de benefícios previstos em leis municipais e dá outras providências”; e

Lei nº 10.508/2013, que “Dispõe sobre a obrigatoriedade de afixação em local visível, de placa informando a capacidade de lotação máxima de pessoas em recintos fechados e dá outras providências”.

Por outro lado, a propositura sob análise, a par de dispor sobre a afixação de placas informativas nos Cartórios extrajudiciais e imobiliárias, alertando sobre a necessidade da exigências de certidões que menciona, quando da realização de negócios imobiliários, não afronta as diretrizes da [Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. - Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. \(Lei dos cartórios\), por disciplinar matéria da competência municipal, nos termos do Art. 30, inc. I, da Constituição da República, de acordo com entendimento do SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, nos termos do Recurso](#)

Extraordinário nº 397.094-1 Distrito Federal, da Relatoria do Ministro SEPÚLVEDA PERTENCE, julgado em 29 de agosto de 2006, sendo Recorrente MANOEL ARISTIDES SOBRINHO, e Recorrido INSTITUTO DE DEFESA DO CONSUMIDOR DO DISTRITO FEDERAL – PROCON-DF, conhecido e **desprovido**, assim ementado o acórdão, quando do julgamento de matéria **similar** a do presente projeto (*limite de espera*), a saber:

“EMENTA: Distrito Federal: competência legislativa para fixação de tempo razoável de espera dos usuários dos serviços de cartórios.

1. A imposição legal de um limite ao tempo de espera em fila dos usuários dos serviços prestados pelos cartórios não constitui matéria relativa à disciplina dos registros públicos, mas assunto de interesse local, cuja competência legislativa a Constituição atribui aos Municípios, nos termos do seu art. 30, I.
2. A LD 2.529/2000, com a redação da LD 2.547/2000, não está em confronto com a Lei Federal 8.935/90 – que disciplina as atividades dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, nos termos do art. 236, § 1º, da Constituição – por tratarem de temas totalmente diversos.
3. RE conhecido e desprovido.”

Já o acórdão recorrido do Tribunal de Justiça do Distrito Federal tem a seguinte ementa: ACÓRDÃO RECORRIDO DO TJ DISTRITO FEDERAL:

“Direito constitucional – mandado de segurança – apelação cível – serviços notariais e de registro – prazo para atendimento – auto de infração – lei distrital 2.547/2000 – competência legislativa concorrente da união e do distrito federal – cartórios: relação de consumo – ultra-eficácia do direito do consumidor em face dos demais princípios constitucionais de proteção ao consumidor-desprovidimento à unanimidade.

I – As atividades desenvolvidas pelos serviços notariais e de registro estão sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, de modo que, em que pese à condição de prestador de serviço exercido em caráter privado, por delegação do Poder Público, conforme previsão do art. 236 da CF, não podem os cartórios se furtar ao cumprimento das normas relativas a direito do consumidor. Ademais, a relação de subordinação dos Ofícios extrajudiciais à fiscalização do Poder Judiciário nada tem a ver com a relação de mercado que mantêm enquanto prestadores de serviços. Cuida-se de situações que podem e devem coexistir em harmonia...”

No entanto, é de bom alvitre, por se cuidar o projeto de *informações* ao consumidor perante os estabelecimentos envolvidos nas transações imobiliárias em geral, recomendar ao autor as seguintes alterações:

1) *inclusão* no texto do projeto os *Tabelionatos de notas*, que são os prestadores de *serviços notariais*, responsáveis pela formalização dos atos translativos da propriedade, dentre outras atividades reguladas pela Lei nº 8.935/94; e

2) *inclusão* no texto do projeto de exigência de *outras certidões*, além da municipal, conforme sugere o site “<http://www.mundonotarial.org/docness.html>” (acesso em 17/10/13 pág.1 a 5), referente à situação do imóvel transacionado em outros órgãos, incluindo a negativa de ônus e alienações, objetivando maior segurança na aquisição do bem.

A aprovação do projeto depende da maioria de votos, submetido a duas discussões, presente a maioria absoluta dos membros da Câmara às sessões que se realizarem.

Sob o aspecto jurídico, nada a opor.

É o parecer.

Sorocaba, 18 de outubro de 2013.

Claudinei José Gusmão Tardelli

Assessor Jurídico

De acordo:

Marcia Pegorelli Antunes

Secretária Jurídica