CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL
ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 103/2023

ANO

2023

X PROJETO DE LEI PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO PROJETO DE RESOLUÇÃO PROPOSTA DE EMENDA A LEI ORGÂNICA	Nº 093/2023

EMENTA

DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE DAS CONTAS DE ÁGUA, DEMAIS ÔNUS E RESPONSABILIDADES PARA O NOME DO LOCATÁRIO DO IMÓVEL NA CONDIÇÃO DE CONSUMIDOR, EXCLUINDO-SE A OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA COM O LOCADOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

AUTOR

JOSÉ ROLLEMBERG Vereador – MDB	TERESINHA DO GAVAS Vereadora – UNIÃO BRASIL

1948 SANTA FÉ DO SUL 1953

DELIBERAÇÃO FINAL

APROVADO

TRAMITAÇÃO

Encaminhado às Comissões:

☒ **CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**

☒ **ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE**

☐ **OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTRAS ATIVIDADES**

☐ **SAÚDE, EDUCAÇÃO, CULTURA, LAZER E TURISMO**

☐ **PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**

Data: 27 / 06 / 23

Presidente

Discussão:

☒ ÚNICA ☐ DUAS

Processo de Votação:

☒ SIMBÓLICA ☐ NOMINAL ☐ SECRETA

Quorum de Aprovação:

☒ Maioria SIMPLES ☐ Maioria ABSOLUTA ☐ 2/3

Deliberação:

1ª DISCUSSÃO: 08 / 08 / 23 ☒ APROVADO 08 / 08 / 23

☐ REJEITADO____/____/____

2ª DISCUSSÃO:____/____/____ ☐ APROVADO____/____/____

☐ REJEITADO____/____/____

Ocorrências:

Urgência Especial: 0° /____/____

Vista:____/____/____

Adiamento de Discussão:____/____/____

Adiamento de Votação:____/____/____

Retirada:____/____/____

Outras ocorrências:

Autógrafo Nº 120 / 2023 *Data:* 09 / 03 / 23

AUTÓGRAFO Nº 120/2023
PROJETO DE LEI Nº 093/2023

Dispõe sobre a transferência da titularidade das contas de água, demais ônus e responsabilidades para o nome do locatário do imóvel na condição de consumidor, excluindo-se a obrigação solidária com o locador e dá outras providências.

A Mesa Diretora da Câmara Municipal de Santa Fé do Sul **decreta**

Art. 1º Ficam os locatários de imóveis urbanos residenciais e não residenciais, situados no Município de Santa Fé do Sul, obrigados a informar ao Serviço autônomo de água e esgoto de Santa Fé do Sul (SAAE Ambiental), a celebração do contrato de locação, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do contrato, solicitando a transferência da titularidade pelo pagamento das referidas contas de consumo. A solicitação da transferência será isenta da cobrança de taxa.

§ 1º O locatário deverá apresentar ao SAAE Ambiental, fotocópias de sua cédula de identidade, CPF ou CNPJ e contrato de locação no prazo acima assinado, para realizar a transferência de responsabilidade e titularidade.

§ 2º Será admitido ao locador efetuar simultaneamente a comunicação da locação e a respectiva transferência de titularidade e de responsabilidade ao locatário, apresentando os documentos exigidos no parágrafo primeiro do artigo.

§ 3º A titularidade da conta, constará apenas em nome do locatário, sem vincular o nome do proprietário do imóvel.

§ 4º Não será atribuída ao proprietário do imóvel; ou o titular do domínio útil; ou o possuidor a qualquer título do imóvel a responsabilidade solidária pelo inadimplemento do locatário no período compreendido no contrato de locação, salvo se houver lei específica por ente competente para legislar no âmbito do direito obrigacional, ramo do direito privado, ou em caso do locador ou locatário não ter informado ao SAAE Ambiental a alteração da titularidade da unidade consumidora.

Art. 2º A Autarquia terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de protocolo do pedido de transferência de responsabilidade e titularidade das contas de consumo, para emitir as faturas em nome do locatário.

§ 1º Findada a locação, o locador fica obrigado a efetuar a respectiva transferência de responsabilidade e titularidade das contas de consumo para o seu nome no prazo de 30 dias da extinção da locação.

§ 2º A prova de extinção do contrato de locação será feita através de novo contrato de locação, permitindo a transferência de titularidade das contas diretamente para o novo locatário, ou através de termo de rescisão ou de qualquer outro meio em direito admitido como comprobatório de extinção do contrato, de sentença judicial, desde que comprovado ter sido o locador ou o proprietário imitido na posse direta do imóvel.

§ 3º Será admitido ao locatário efetuar simultaneamente a comunicação da extinção da locação e a respectiva transferência de titularidade e de responsabilidade ao locador, apresentando os documentos exigidos no parágrafo segundo do artigo.

Art. 3º A fatura deverá especificar o nome e o cadastro de pessoa física (CPF) do locatário ou o número de inscrição da empresa no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), para efeito de cobrança e penalidades legais.

Art. 4º Fica o locatário responsável por todos os pagamentos das faturas de consumo de água, referente ao período da locação e eventuais dívidas e multas decorrentes do atraso ou não pagamento da conta de água durante a vigência da locação, ainda que vigendo por prazo indeterminado, as quais não podem ser imputadas ao locador ou proprietário do imóvel.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no caput deste artigo não desobriga e não exonera o fiador, se existente, da responsabilidade pelo pagamento do consumo, multas e juros de mora decorrentes do atraso no pagamento das contas, nos termos do contrato de locação e da Lei Civil.

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,
09 de agosto de 2023

PAULA TOPPAN
PRESIDENTE

TEREZINHA DO GAVAS
VICE-PRESIDENTE

WAGNER LOPES
1ºSECRETÁRIO

Os Vereadores JOSÉ ROLLEMBERG e TEREZINHA DO GAVAS, no uso de suas prerrogativas parlamentares, apresentam ao Colendo Plenário, o seguinte:

PROJETO DE LEI Nº 093/2023

"Dispõe sobre a transferência da titularidade das contas de água, demais ônus e responsabilidades para o nome do locatário do imóvel na condição de consumidor, excluindo-se a obrigação solidária com o locador e dá outras providências"

Art. 1º Ficam os locatários de imóveis urbanos residenciais e não residenciais, situados no Município de Santa Fé do Sul, obrigados a informar ao Serviço autônomo de água e esgoto de Santa Fé do Sul (SAAE Ambiental), a celebração do contrato de locação, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do contrato, solicitando a transferência da titularidade pelo pagamento das referidas contas de consumo. A solicitação da transferência será isenta da cobrança de taxa.

§ 1º O locatário deverá apresentar ao SAAE Ambiental, fotocópias de sua cédula de identidade, CPF ou CNPJ e contrato de locação no prazo acima assinado, para realizar a transferência de responsabilidade e titularidade.

§ 2º Será admitido ao locador efetuar simultaneamente a comunicação da locação e a respectiva transferência de titularidade e de responsabilidade ao locatário, apresentando os documentos exigidos no parágrafo primeiro do artigo.

§ 3º A titularidade da conta, constará apenas em nome do locatário, sem vincular o nome do proprietário do imóvel.

§ 4º Não será atribuída ao proprietário do imóvel; ou o titular do domínio útil; ou o possuidor a qualquer título do imóvel a responsabilidade solidária pelo inadimplemento do locatário no período compreendido no contrato de locação, salvo se houver lei específica por ente competente para legislar no âmbito do direito obrigacional, ramo do direito privado, ou em caso do locador ou locatário não ter informado ao SAAE Ambiental a alteração da titularidade da unidade consumidora.

Art. 2º A Autarquia terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de protocolo do pedido de transferência de responsabilidade e titularidade das contas de consumo, para emitir as faturas em nome do locatário.

§ 1º Findada a locação, o locador fica obrigado a efetuar a respectiva transferência de responsabilidade e titularidade das contas de consumo para o seu nome no prazo de 30 dias da extinção da locação.

§ 2º A prova de extinção do contrato de locação será feita através de novo contrato de locação, permitindo a transferência de titularidade das contas diretamente para o novo locatário, ou através de termo de rescisão ou de qualquer outro meio em direito admitido como comprobatório de extinção do contrato, de sentença judicial, desde que comprovado ter sido o locador ou o proprietário imitido na posse direta do imóvel.

§ 3º Será admitido ao locatário efetuar simultaneamente a comunicação da extinção da locação e a respectiva transferência de titularidade e de responsabilidade ao locador, apresentando os documentos exigidos no parágrafo segundo do artigo.

Art. 3º A fatura deverá especificar o nome e o cadastro de pessoa física (CPF) do locatário ou o número de inscrição da empresa no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), para efeito de cobrança e penalidades legais.

Art. 4º Fica o locatário responsável por todos os pagamentos das faturas de consumo de água, referente ao período da locação e eventuais dívidas e multas decorrentes do atraso ou não pagamento da conta de água durante a vigência da locação, ainda que vigendo por prazo indeterminado, as quais não podem ser imputadas ao locador ou proprietário do imóvel.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no caput deste artigo não desobriga e não exonera o fiador, se existente, da responsabilidade pelo pagamento do consumo, multas e juros de mora decorrentes do atraso no pagamento das contas, nos termos do contrato de locação e da Lei Civil.

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA:

O referido projeto de lei tem como objetivo garantir maior segurança jurídica na relação de consumo entre o Serviço de Água do Município e os seus consumidores.

Atualmente o serviço de água tem exigido a responsabilidade solidária dos proprietários ou possuidores de imóvel residencial e comercial com os pagamentos das contas de água. Sendo assim, em caso de inadimplência do consumidor locatário, o proprietário acaba figurando como devedor solidário perante o SAAE Ambiental.

Ocorre que jurisprudências de tribunais superiores do Brasil tem firmado entendimento de que débitos decorrentes do fornecimento de energia/água constituem obrigação pessoal (propter personam), e não real (propter rem), pois não decorrem diretamente da existência em si do imóvel, não se vinculando à titularidade do bem, mas à vontade de receber o serviço, ***afigurando-se ilícita, portanto, a cobrança de dívidas contraídas por anteriores ocupantes ou proprietários do imóvel, uma vez que a responsabilidade pela contraprestação respectiva incumbe exclusivamente ao usuário dos serviços contratados***. (Acórdão 1250091, 07065533520198070018, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, Sétima Turma Cível, data de julgamento: 20/5/2020, publicado no DJE: 19/6/2020.)

Sendo assim a referida legislação vem regulamentar esta relação de consumo e garantir que tanto locador e locatário de imóveis no município realizem a atualização cadastral junto ao serviço de água no prazo legal, a fim de garantir, que a cobrança das contas de consumo sejam efetuadas dentro dos limites e diretrizes da lei.

Sala das Sessões Dr. João Alfredo do Amaral Ribeiro,
30 de maio de 2.023

JOSÉ ROLLEMBERG
Vereador MDB

TEREZINHA DO GAVAS
Vereadora UNIÃO BRASIL

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo
21 JUN. 2023
PROT. Nº417
PROTOCOLO

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo
APROVADO
em Sessão de
08/08/23

Processo nº. 103/2023

PROJETO DE LEI Nº 093/2023.

Ementa: "Dispõe sobre a transferência da titularidade das contas de água, demais ônus e responsabilidades para o nome do locatário do imóvel na condição de consumidor, excluindo-se a obrigação solidária com o locador e dá outras providências."

Autor: LEGISLATIVO MUNICIPAL

PARECER

A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu aspecto constitucional, legal e regimental, bem como quanto ao seu aspecto gramatical e lógico, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL,** recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, ***s.m.j.***

Sala das Comissões, 07 de agosto de 2023.

a) vereador MARCELO ALESSANDRO FAVALEÇA
Presidente da Comissão

a) vereador JOSE ROLLEMBERG ARAUJO CASTRO
Relator

a) vereador RONALDO EUGENIO DE LIMA
Membro

a: justiça

Processo nº. 103/2023

PROJETO DE LEI Nº 093/2023.

Ementa: "Dispõe sobre a transferência da titularidade das contas de água, demais ônus e responsabilidades para o nome do locatário do imóvel na condição de consumidor, excluindo-se a obrigação solidária com o locador e dá outras providências."

Autor: LEGISLATIVO MUNICIPAL

PARECER

A **COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL,** após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu aspecto financeiro e orçamentário, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL,** recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, **s.m.j.**

Sala das Comissões, 07 de agosto de 2023.

a) vereador JOAO RENATO FERRAZ
Presidente da Comissão

a) vereador WAGNER ANTONIO PEREIRA LOPES
Relator

a) vereador LEANDRO MESQUITA MAGOGA
Membro

a: finanças