MENSAGEM Nº. 051 /2010.

RAZÕES DE VETO TOTAL AO PROJETO DE LEI Nº. 122/2010 QUE *"DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DA RESPONSABILIDADE DE CONTAS DE CONSUMO DE ÁGUA PARA O LOCATÁRIO DE IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE SETE LAGOAS."*

EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS E SENHORES VEREADORES,

Venho comunicar que, após a análise da redação final do Projeto de Lei nº 122/2010, em referência, resolvi, conforme previsto no inciso II do artigo 82 da Lei Orgânica do Município de Sete Lagoas, **VETÁ-LO TOTALMENTE** fundado em razão de inconveniência ao interesse público.

Após ouvidos os órgãos de assessoramento, mais especificamente a Procuradoria Geral do Município e o Serviço Autônomo de Água e Esgoto, deliberei no sentido de vetar a proposição com base nos fundamentos a seguir elencados.

Conforme analisado pelo Departamento Jurídico do SAAE, Parecer em anexo, o referido projeto, que se consubstancia na possibilidade do proprietário locador transferir a responsabilidade do pagamento das faturas geradas ao locatário, durante o período em que o imóvel estiver locado, teve como fundamento e como justificativa para sua aprovação pela Douta Casa Legislativa, o argumento que a CEMIG adota procedimento análogo, e que o trabalho dos prepostos do SAAE seria facilitado com a eliminação de divergências entre locador e locatário.

Assim, após as devidas verificações, adotamos o entendimento de que a proposta merece não prosperar por não satisfazer as garantias de interesse da autarquia, que é resguardar o interesse público, pois prejudicaria demasiadamente o regular procedimento já por ela adotado, com o dispêndio de recursos e estruturação não somente no reaparelhamento dos setores responsáveis pelo cadastro, mas também na programação de sistemas.

Vale mencionar que a proposta é de difícil operacionalização pela Autarquia, gerando possibilidade de fraudes, uma vez que é necessário um maior detalhamento da documentação

para evitar simulação e outros vícios do negócio jurídico.

É importante destacar, ainda, que o §2º da referida proposta determina o retorno automático da titularidade das contas do imóvel ao proprietário, findo o prazo do contrato de locação, o que caracteriza, para a sua aplicabilidade, um acompanhamento sistemático dos contratos de locação por parte da Autarquia SAAE.

Assim, estar-se-ia atribuindo ao SAAE uma nova atribuição, notadamente quando se sabe que aquela Autarquia não possui estrutura específica para acompanhamento direto destas pretensas modificações e término dos prazos de contrato para viabilizar a troca dos titulares das contas de maneira imediata.

Em sendo prevalecente a proposição ora vetada, caso ocorram alterações ou rescisões de contratos, o SAAE deveria receber tais informações, e acerca de tal obrigatoriedade, não há previsão no texto da proposta e poderá gerar insegurança na órbita jurídica.

Vale salientar, a título de ilustração, que a COPASA-MG, reconhecida como um bom exemplo de eficiência na prestação de serviços de saneamento na área de sua concessão, também adota posicionamento semelhante ao praticado atualmente pelo SAAE, conforme com o Decreto Estadual nº 44.884, de 1º de setembro de 2008, em seu artigo 112:

"Art. 112 – O titular do imóvel responde pelo débito referente à prestação de qualquer serviço nele efetuado pela COPASA-MG." (grifo nosso).

Importante mencionar que os contratos de locação (direito privado), regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) estabelece em seu artigo 23, as obrigações do locatário, dentre as quais, a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis e dos encargos locatícios, nestes compreendidos os consumos de água, energia, gás, exceto se disposto diversamente no instrumento de locação.

Destaca-se que a política adotada atualmente pelo SAAE é de responsabilizar o titular do imóvel por quaisquer dívidas referentes ao bem de que seja proprietário, adotando assim a teoria de obrigação ***propter rem***. Trata-se, pois, de uma obrigação relacionada com a coisa, claramente com amparo legal.

Uma vez que as demandas devem ser propostas contra o proprietário, como parte legitimada, existe uma preocupação da Autarquia no aspecto da cobrança judicial dos inadimplentes, pois poderia gerar uma confusão na identificação do responsável pelo pagamento referente ao serviço de água e esgoto, o

locador ou locatário.

Vale mencionar que entendimentos jurisprudenciais embasam tal assertiva:

> *PARAFISCAL. ÁGUA POTÁVEL. INADIMPLEMENTO DO LOCATÁRIO. PEDIDO DECLARATÓRIO DO LOCADOR-PROPRIETÁRIO DE O DÉBITO SER DE RESPONSABILIDADE ÚNICA DO INQUILINO.* ***IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA.*** *1 – Tratando-se de obrigação propter rem, e não propter personam, afigura-se impossível juridicamente pedido do proprietário no sentido de ser declarado judicialmente o inquilino, pelo fato de o consumo de água ter se verificado à sua época, o único responsável pelo débito pendente. 2 – Apelo desprovido. (TJRS – AC nº 70000136945, Rel. Des. Irineu Mariani, julgado em 17/05/2000).*

> *PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. DESPESA DECORRENTE DE FORNECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO. AÇÃO DE COBRANÇA.* ***OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO****. APELO DO RÉU IMPROVIDO. Sendo o pagamento do serviço de fornecimento de água a imóvel obrigação propter rem, a responsabilidade pelo seu pagamento é daquele que figura como titular do domínio no álbum imobiliário.(TJSP – AC nº 992080321991, Rel. Des. Mendes Gomes, julgado em 06/04/2010)*

Desta forma, se a própria lei federal já trata da responsabilidade do locatário pelos encargos existentes, não vimos a necessidade de modificação expressa da titularidade das contas, uma vez que a obrigação já está resguardada, cabendo ao proprietário do imóvel, quando e se eventualmente cobrado por débito que atribui a inquilino, valer-se dos dispositivos contratuais e da lei para resguardar seus interesses.

Eventuais divergências entre locador e locatário devem ser dirimidas à luz dos instrumentos contratuais firmados entre as partes, observada a legislação vigente que rege a matéria.

Diante dos argumentos acima expendidos, nego sanção ao Projeto de Lei nº 122/2010 e consequentemente apresento **VETO TOTAL**, submetendo à elevada apreciação desta Casa Legislativa e esperando que sejam as ditas razões acatadas.

Ao ensejo apresento minhas cordiais saudações, renovando os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Prefeitura Municipal de Sete Lagoas, 15 de outubro de 2010.

MÁRIO MÁRCIO CAMPOLINA PAIVA
Prefeito Municipal