



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

Parecer DJ nº 134 /2015

**Assunto: Projeto de Lei nº 53/2015 – Aatoria Vereador Edson Batista – “Dispõe sobre a veiculação das pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela administração e zelo de condomínios verticais”.**

**À Comissão de Justiça e Redação**

**Senhor Presidente Vereador Paulo Roberto Montero**

Trata-se de parecer jurídico relativo ao projeto em epígrafe que dispõe sobre a veiculação das pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela administração e zelo de condomínios verticais.

Cumprе destacar a competência regimental da Comissão de Justiça e Redação, estabelecida no artigo 38 e em prosseguimento, considerando-se o aspecto constitucional, legal ou jurídico, passa-se a análise técnica do Projeto em epígrafe solicitado.

Preconiza a Constituição Federal de 1988 que a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo garantir o bem-estar dos habitantes das



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

idades. O ideal seria que o Poder Público ordenasse o espaço urbano com a finalidade de minimizar o caos instalado nos grandes centros. No entanto, a insegurança e a precariedade dos serviços públicos em geral leva os moradores de loteamentos a se agruparem sob a forma de associações civis, visando realizar benfeitorias e serviços de interesses comuns.

Tais agrupamentos passam a comportar-se como condomínios: criam regulamentos, elegem administradores, contratam funcionários, fecham ruas, constroem portarias com vigilância e cobram pelas despesas decorrentes dos serviços prestados.

Atenta-se que os loteamentos fechados não se confundem com os condomínios propriamente ditos, pois enquanto naqueles as unidades são individuais e as áreas comuns são públicas e concedidas por ato precário do Município; nestes a propriedade é indivisa, e as **vias internas são de uso comum e exclusivo dos condôminos.** Por outro lado, os **condomínios são regulados pelos arts. 1.314 e seguintes do Código Civil**, mas os loteamentos fechados carecem de legislação específica.

Assim, o direito fundamental à liberdade associativa, num contexto de pluralismo e intersubjetividade, pressupõe o respeito à autonomia individual e à **autodeterminação da pessoa**, a qual está livre para se associar, ou não, e, **estando associada, de participar da vontade coletiva formada a partir das decisões colegiadas e da gestão do condomínio**, podendo votar e ser votada, no caso de pretender integrar a administração correspondente.

O princípio da socialidade estabelece, no entanto, "que não há direitos individuais absolutos, cuja fruição seja realizada sem limites, mas antes os direitos devem ser exercidos em benefício da pessoa com vista à convivência social".



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, o condomínio é entendido como a possibilidade jurídica de uma mesma coisa ter sobre si uma pluralidade de titulares, cabendo a cada um deles igual direito.

Salienta-se, que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** tem sentido *normativo*, obrigando aqueles que compõem o condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam. É feita de forma escrita e deve constar do registro imobiliário, a fim de assegurar a sua publicidade e sua validade "*erga omnes*" (a todos).

Cumprе notar que somente o regulamento de um condomínio estatui *restrições* à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade, e estabelece regras proibitivas e imperativas a que todos se sujeitam. Essas restrições decorrem da norma genérica do DIREITO DE VIZINHANÇA - **art. 1277 do Novo Código Civil** (direito de impedir o mau uso da propriedade vizinha, que possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que habitam determinado prédio), bem como o **art. 10, III, da Lei nº 4.591/64**.

Ademais, o CC/2002, ao dispor sobre o condomínio, adotou a teoria da propriedade integral em seu art. 1314. Por essa teoria, cada condômino possui idêntica prerrogativa em relação ao bem cujo domínio seja compartilhado, não cabendo ao Poder Legislativo impor regras de gestão que são próprias dos condôminos.

Por outro lado, deve se atentar que a competência legislativa é o poder que se confere a um ente para que este possa elaborar leis sobre determinados assuntos, sendo esta traçada em normas rígidas que estabelecem a competência legislativa da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal, o que não antevê interferência gerencial em condomínios privados.



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

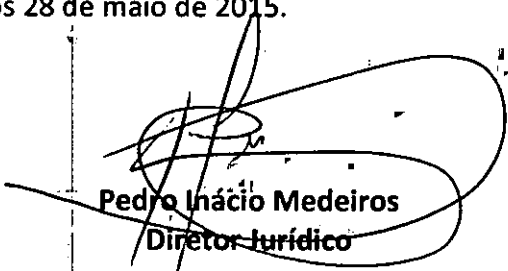
ESTADO DE SÃO PAULO

Incluindo a isso, a presente propositura não atende aos preceitos da Lei Complementar nº 95 de 1998 que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, bem como direciona qualquer denúncia ao descumprimento desta ao órgão incompetente para a matéria, ou seja, PROCON.

Ante o exposto, a presente propositura não reúne aos preceitos constitucionais e legais, bem como preceitos lógicos e gramaticais, por contemplar vício insanável formal e material. Sobre o mérito, manifestar-se-á o soberano Plenário.

É o parecer.

D.J., aos 28 de maio de 2015.

  
Pedro Inácio Medeiros  
Diretor Jurídico

  
Aline Cristine Padilha  
Advogada

  
Aparecida de Lourdes Teixeira  
Advogada

  
Sibely Virgílio Bleck  
Assessora de Apoio Parlamentar