




C.M.V.  
Proc. Nº 2283/15  
Fls. 01  
Resp. \_\_\_\_\_

# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI  
Nº 53 / 15

PROJETO DE LEI N.º 53/2015

LIDO EM SESSÃO DE 26/05/15.  
Encaminhe-se à (s) Comissão (ões):  
 Justiça e Redação  
 Finanças e Orçamento  
 Obras e Serviços Públicos  
 Cultura, Denominação e Ass. Social  
  
Presidente

EXMO PRESIDENTE,  
SENHORES VEREADORES.

O Vereador Edson Batista requer, nos termos regimentais, o Projeto de Lei em anexo, que "**Dispõe sobre a veiculação da informação das pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela administração e zelo de condomínios de moradias verticais**" em nosso município.

### JUSTIFICATIVA:

É grande o numero de moradias em condomínios verticais em nossa cidade.

Ao término de um edificio que é ou será habitado por diversos moradores, são escolhidas empresas que executam o trabalho de elaborar a Convenção do Condomínio e marcam uma data para a escolha do síndico e subsíndico.

Como é de conhecimento público, a condição para habitar moradias diversas em uma única construção reflete na utilização do bom senso, para que não haja prejuízo ou incomodo a nenhum morador.

O síndico em geral tem a função de equilibrar desavenças num primeiro momento, facilitar a vivencia em conjunto harmonizando as pessoas coisas e fatos, e tomar atitudes necessárias para o bom andamento da manutenção dessa convivência e do prédio e suas instalações em geral.

O subsíndico tem esta mesma função quando há a ausência ou impossibilidade do síndico dar andamento a sua função.

Em geral empresas jurídicas administram estes condomínios executando procedimentos contábeis e afins, auxiliando o síndico numa tarefa muitas vezes desconhecida pelo mesmo.

Com o intuito de possibilitar aos moradores, o acesso a informações e orientações, bem como dirimir dúvidas, tanto com o Síndico como com a empresa administradora, venho propor aos Nobres Vereadores que analisem a propositura, refletindo sobre o Projeto de Lei abaixo, que obriga que haja em todos condomínios de moradias, a informação explícita do nome, telefone

2295/15



C.M.V.  
Proc. Nº 2283/15  
Fls. 02  
Resp. [assinatura]

# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

de contato e horário para receber chamadas, do Sindico, Subsindico e da empresa administradora ou da pessoa responsável pela mesma.

Valinhos/SP, aos 18 de maio de 2015.

  
Edson Batista

Vereador

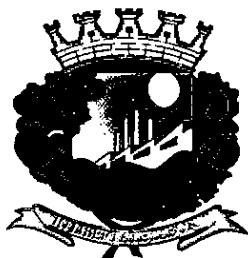
Nº do Processo: 2283/2015

Data: 21/05/2015

Projeto de Lei n.º 53/2015

Autoria: EDSON BATISTA

Assunto: Dispõe sobre a veiculação das pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela administração e zelo de condomínios verticais.



C.M.V.  
Proc. Nº 2283/15  
Fls. 03  
Resp. ✓

# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI \_\_\_\_\_/2015

**“Dispõe sobre a veiculação da INFORMAÇÃO DOS DADOS DO SINDICO, SUB SINDICO E ADMINITRAÇÃO DE CONDOMINIOS VERTICAIS e dá outras providências.”**

**CLAYTON ROBERTO MACHADO**, Prefeito do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei; FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

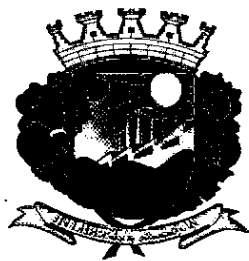
**Art. 1º.** Com intuito de informar aos moradores de condomínios verticais, os quais em muitos casos, possuem somente um mural de avisos, não tendo uma portaria com funcionário, deverão ter afixados em seus murais ou espaço destinado a informação os dados abaixo mencionados :

**SINDICO, SUBSINDICO E ADMINISTRADORA DO CONDOMINIO: NOME COMPLETO, TELEFONE DE CONTATO E HORÁRIO PARA ATENDER CHAMADAS.**

**Art. 2º.** A informação acima citada deverá ser exposta em tamanho condizente com a importância da informação, portanto de forma clara e explícita.

**Art. 3º** O descumprimento do disposto no art. 1º desta Lei acarretará aos estabelecimentos infratores a seguintes penalidades a Administradora ou ao responsável por ela:

- I. Advertência
- II. Multa de 05 (cinco) Unidades Fiscais do Município de Valinhos-UFMV



C.M.V.  
Proc. Nº 2263/15  
Fls. 04  
Resp. [assinatura]

## CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

- III. Na reincidência, multa de 15 (quinze) Unidades Fiscais do Município de Valinhos-UFMV.

**Art. 4º.** A fiscalização quanto ao cumprimento da presente Lei será realizada pelo órgão competente do Executivo Municipal.

- a) Qualquer munícipe poderá denunciar o descumprimento desta lei ao PROCON.

**Art. 5º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Valinhos

Aos \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Clayton Roberto Machado**  
**Prefeito Municipal**



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

C. M. de VALINHOS

PROC. Nº 2283/15

FLS. Nº 05

RESP. [Assinatura]

A Comissão de Justiça e Redação,  
conforme despacho do Senhor Presidente  
em Sessão do dia 26 de maio de 2015:

*[Assinatura]*  
Marcos Fureche  
Assistente Administrativo  
Departamento Parlamentar  
27/maio/2015



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

C.M.V.  
Proc. Nº 2283/15  
Fls. 06  
Resp. [assinatura]

Parecer DJ nº 174 /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

C.M.V. 9983 15  
Proc. Nº 05  
Fls. 05  
Resp. [Signature]

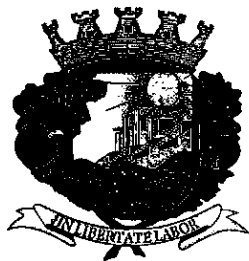
idades. O ideal seria que o Poder Público ordenasse o espaço urbano com a finalidade de minimizar o caos instalado nos grandes centros. No entanto, a insegurança e a precariedade dos serviços públicos em geral leva os moradores de loteamentos a se agruparem sob a forma de associações civis, visando realizar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

C.M.V. 1283/15  
Proc. Nº 1283/15  
Fls. 08  
Resp. [assinatura]

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

C.M.V. 9283/16  
Proc. Nº 09  
Fls. 09  
Resp. [assinatura]

Incluindo a isso, a presente proposutura 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 proposutura 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.

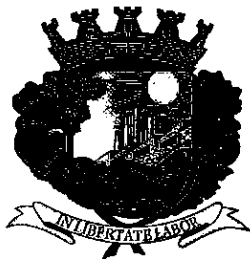
D.J., aos 28 de maio de 2015.

  
Pedro Inácio Medeiros  
Diretor Jurídico

  
Aline Cristine Padilha  
Advogada

  
Aparecida de Lourdes Teixeira  
Advogada

  
Sibely Virgílio Bleck  
Assessora de Apoio Parlamentar



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V. 2983/15  
Proc. Nº  
Fls. 10  
Resp. [assinatura]

Proc. /
Fls.

Projeto de Lei N.º 53/2015

Autor: Edson Batista

Valinhos aos 12 de junho de 2015.

SALA DA SESSÃO 17/06/2015

DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, sobre o Projeto de Lei de n.º 53, de 2015, que "Dispõe sobre a veiculação da informação das pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela administração e zelo de condomínios de moradias verticais".

PRESIDENTE: Vereador Paulo Roberto Montero.

I-RELATÓRIO:

PARA ORDEM DO DIA DE 23/06/15  
[assinatura]  
PRESIDENTE

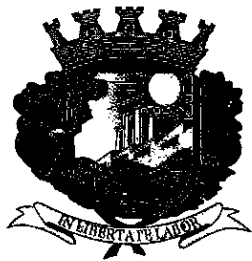
Vem ao exame desta Comissão o Projeto de lei de autoria do Exmo. Edil Edson Batista, que "**Dispõe sobre a veiculação da informação das pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela administração e zelo de condomínios de moradias verticais**".

[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]



# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V.  
Proc. No 2283/15  
Fls. 11  
Resp. [assinatura]

Proc.	/
Fls.	

O projeto é dotado de 05 artigos, estabelecendo critérios para a veiculação de informações nos condomínios verticais, em relação ao síndico e sub síndico, bem como, as empresas administradoras de condomínios.

## II-ANÁLISE:

A análise da proposição tem por base no artigo 38 do Regimento Interno desta Casa e artigo 38 da Lei Orgânica Municipal, que outorga à Comissão de Justiça e Redação competência para opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos e, no mérito, sobre o direito, no qual se enquadrará o tema.

A Diretoria Jurídica nos termos de seu parecer opinou pela ilegalidade e inconstitucionalidade, por contemplar vício insanável formal e material.

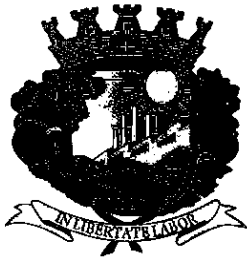
## III-VOTO:

Ante o exposto, consubstanciado, nas fundamentações acima expostas pela Diretoria Jurídica, esta relatoria entende que a presente proposição não pode seguir o trâmite normal, por ausência de sintonia com os preceitos regimentais e constitucionais, e nesse sentido voto pela **inconstitucionalidade**.

É como voto.

[Assinatura]

[Assinatura]



C.M.V. Proc. Nº 2983/15  
Fls. 12  
Resp. [Signature]

# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

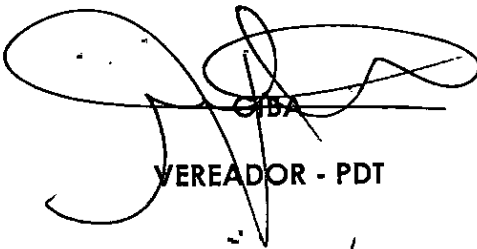
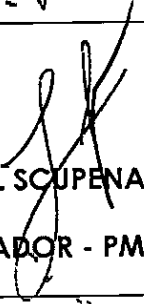

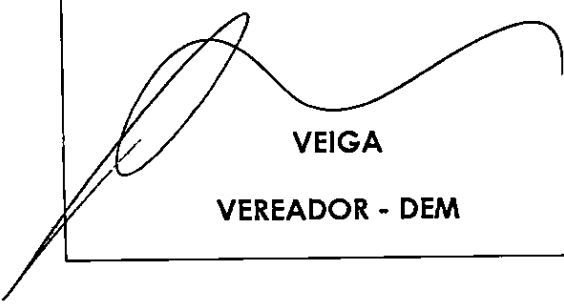
Proc. /

Fls.

  
PAULO ROBERTO MONTERO

Vereador/Presidente

## MEMBROS

VOTOS À FAVOR AO VOTO DO PRESIDENTE	VOTOS CONTRÁRIOS AO VOTO DO PRESIDENTE
 GIBA VEREADOR - PDT	GIBA VEREADOR - PDT
 ISRAEL SCUPENARO VEREADOR - PMDB	ISRAEL SCUPENARO VEREADOR - PMDB
 KIKO BELONI VEREADOR - PSDB	KIKO BELONI VEREADOR - PSDB
 VEIGA VEREADOR - DEM	VEIGA VEREADOR - DEM



C.M.V. 2083/15

Proc. No. 2083/15

Fls. 13

Res. 07

# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Votação do Parecer  
Contrário de C.J.R.

PARA ORDEM DO DIA DE 11/08/15

*Sidmar Rodrigo Toloi*  
PRESIDENTE

Votação do Parecer

APROVADO EM..... DISCUSSÃO iniciada  
POR 16 VOTOS EM SESSÃO DE 11/08/15 (16 a 0)

*Sidmar Rodrigo Toloi*  
PRESIDENTE

Arquivado

*Sidmar Rodrigo Toloi*  
Presidente

11/08/15

Procedimento  
em 12/08/15  
*Nilson Luiz Matheni*  
Diretor do Depto. Parlamentar