



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 1198/2023 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0395/21.

Trata-se de projeto de lei de iniciativa do Nobre Vereador Ricardo Teixeira, que permite aos moradores de condomínios residenciais no Município de São Paulo o direito a colocar grade de segurança em suas residências.

De acordo com a propositura, a grade deverá ser padronizada em convenção do condomínio, ficando a critério de cada condômino a decisão de colocar a grade ou não.

Em sua justificativa, o autor faz referência ao grande número de acidentes em condomínios, envolvendo crianças e até mesmo adultos, em apartamentos e casas com duas ou mais pavimentações, pelo que se faria necessária a autorização para a instalação de grades de segurança.

Não obstante os elevados propósitos de seu autor, sob uma análise estritamente jurídica, o projeto não tem condições de prosseguir em tramitação.

Com efeito, o projeto dispõe sobre condomínio edilício, tema circunscrito ao direito civil, matéria cuja competência para legislar é privativa da União, nos termos do art. 22, inciso I, da Constituição Federal.

Foi com base nessa competência privativa que o Congresso Nacional editou o Código Civil (Lei Federal n. 10.406/02), cujos artigos 1.331 a 1.358 regulam o condomínio edilício.

Veja-se, portanto, que “enquanto a União regula o direito de propriedade e estabelece as regras substantivas de intervenção no domínio econômico, os outros níveis de governo apenas exercem o policiamento administrativo do uso da propriedade e da atividade econômica dos particulares, tendo em vista, sempre, as normas substantivas editadas pela União” (STF, Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 1.918, Rel. Maurício Corrêa, j. 23.08.2001).

O projeto de lei em análise desborda do mero policiamento, estabelecendo diretrizes, balizas e limitações ao conteúdo da convenção de condomínio. Na esteira da doutrina, a convenção de condomínio é negócio jurídico normativo. Possui natureza estatutária, cujo fundamento é o fato de que “o Estado não é o único elaborador de normas jurídicas; falta-lhe o monopólio do comando jurídico; este também emerge dos vários agrupamentos sociais contidos no Estado, embora limitado no âmbito de cada um” (DINIZ, Maria Helena. *Compêndio de introdução à ciência do direito*. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 295).

Assim, a matéria aqui versada consiste em disciplina das obrigações dos coproprietários e do conteúdo de negócio jurídico, ou seja, regula relações civis entre pessoas. Logo, não se trata de assunto de interesse local específico deste Município; ao revés, reclama tratamento uniforme em nível nacional.

Demais disso, as relações no âmbito de condomínios edifícios já contam com previsão em legislação federal, qual seja, o Código Civil e a Lei n.º 4.591/64. Sabe-se que a suplementação legislativa municipal prevista constitucionalmente encontra limite na harmonização com a disciplina estabelecida pelos demais entes federados – art. 24, VI, c/c art. 30, I e II – (STF, Plenário, RE 586.224, Rel. Luiz Fux, j. 05.03.2015).

No caso em tela, ao limitar a autonomia dos condôminos para além das balizas estipuladas pelo legislador federal, a proposição legislativa incorre em patente antijuridicidade. Confirmam-se, a esse respeito, (i) o artigo 9º, § 2º, da Lei n.º 4.591/64, que dispõe sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias; e (ii) os artigos 1.332 e ss., do Código Civil:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

[...]

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

[...]

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

[...]

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

[...]

Especificamente sobre os deveres dos condôminos, destaca-se:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior

a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Ao dispor dessa forma, a legislação federal consagra a soberania da Convenção de Condomínio. Essa é a interpretação alcançada pelo Superior Tribunal de Justiça, órgão incumbido de uniformizar a aplicação da legislação federal (CF/88, art. 105, III):

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LOJA TÉRREA. AUTÔNOMA. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO. VALIDADE. 1. A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário. Soberania da convenção do condomínio. Precedentes. 2. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp 495.526/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016).

Assim, emerge a convicção de que o projeto de lei sob análise é incompatível com o ordenamento jurídico, na medida em que limita a autonomia dos particulares para além dos limites delineados pela legislação civil, implicando, por conseguinte, inconstitucionalidade formal decorrente da incompetência do Município para legislar sobre a matéria.

Ante o exposto, somos pela ILEGALIDADE, sem prejuízo do prosseguimento deste projeto na hipótese de recurso provido pelo Plenário desta Casa, nos termos do art. 79 do Regimento Interno.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 27/09/2023.

Dra. Sandra Tadeu (UNIÃO) - Presidente

Alessandro Guedes (PT)

Eliseu Gabriel (PSB)

Jorge Wilson Filho (REPUBLICANOS)

Milton Ferreira (PODE)

Professor Toninho Vespoli (PSOL) - Contrário

Thammy Miranda (PL) - Relatoria

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 28/09/2023, p. 288

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.