



PARECER Nº 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 edilícios 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):



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

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