



**CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**  
**PROCURADORIA**

---

**Parecer n.º 270/2023 - LOMPP.**

**PROCESSO:** 7919/2023.

**INTERESSADO:** Comissão de Justiça e Redação.

**ASSUNTO:** Estabelece maior autonomia aos condomínios residenciais situados no município de Santa Barbara d'Oeste para elaborar e implementar regras e ações internas de acordo com as necessidades, costumes e dá outras providências.

Autoria: Júlio César Santos da Silva.

**PARECER JURÍDICO**

Senhor Procurador-Chefe:

1. Trata-se de requerimento formulado pela Comissão Permanente de Justiça e Redação, por meio do qual solicita a elaboração de parecer jurídico por esta Procuradoria sobre o teor do Projeto de Lei n.º 299/2023, de autoria do Excelentíssimo Senhor Vereador Júlio César Santos da Silva.

2. É o breve relatório. Opino.

3. O Edil pretende legislar sobre normas referentes ao direito civil, a fim de estabelecer maior autonomia dos condomínios residenciais situados no município de Santa Bárbara d'Oeste para elaborar e implantar regras internas de acordo com suas necessidades, costumes e tradições.

4. Embora louvável a preocupação do proponente com o estabelecimento de regras organizacionais e de convivência nos



**CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**  
**PROCURADORIA**

---

condomínios residenciais, me parece que o projeto de lei é inconstitucional, porque afronta o inciso I do artigo 22 da Constituição Federal, na medida em que compete à União privativamente legislar sobre direito civil. Vejamos:

*"Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:*

*I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho; (...)"*  
*Nosso grifo*

5. Isso se justifica porque, a federação brasileira composta de 26 Estados e o Distrito Federal e um pouco mais de 5.000 municípios, exige que a legislação sobre direito civil seja única para todos os entes da federação, a fim de evitar um verdadeiro caos legislativo, o que acarretaria insegurança jurídica.

6. Por se tratar de instituição de exercício do direito de propriedade a matéria está suficientemente tratada no Código Civil, entre os artigos 1.314 a 1.358, segundo os quais, permitem aos condomínios o estabelecimento de regras sobre o exercício do direito de propriedade por meio da convenção de condomínio e do regimento interno, conforme a conveniência dos condôminos deliberadas em assembleia.

7. Neste sentido, são os precedentes do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo em casos semelhantes. Vejamos:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - Lei nº 2.453, de 14 de maio de 2018, do Município de Cedral, que "acrescenta os §§ 3º e 4º no Art. 10 da Lei Municipal nº 1.619, de 08 de agosto de 1997, e dá outras providências" - Lei que estabelece que "o loteador somente poderá iniciar a comercialização/venda dos



**CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**  
**PROCURADORIA**

---

lotes ou unidades habitacionais, após o término total das obras de infraestrutura", e estabelece que "fica o setor de engenharia da Prefeitura Municipal de Cedral, autorizado a expedir o laudo autorizando a comercialização dos loteamentos ou condomínio, após o término total das obras de infraestrutura, de acordo com suas diretrizes" - RESERVA DA ADMINISTRAÇÃO OU VÍCIO DE INICIATIVA - Ausente violação - A lei impugnada não trata de quaisquer das matérias cuja iniciativa legislativa esteja reservada pela Constituição Estadual ao Chefe do Poder Executivo - Rol das matérias reservadas à iniciativa exclusiva do Poder Executivo que deve ser interpretado restritiva ou estritamente - Iniciativa legislativa para promover o adequado ordenamento territorial (art. 30, VIII, da CF) que é comum ou concorrente - Precedente do Supremo Tribunal Federal - Norma, de resto, que se dirige apenas aos loteadores - PARTICIPAÇÃO POPULAR - (art. 180, II e 181, § 1º, da CE) - Desnecessidade - Norma impugnada (Lei Municipal 2.453/2018) que, embora esteja a alterar a Lei Municipal 1.619/1997, que "dispõe sobre parcelamento do solo urbano e dá outras providências", não versa sobre matéria que deva ser regulada pelo Plano Diretor, e não cuida de parcelamento do solo urbano, limitando-se a impedir a alienação de lotes enquanto não implementada infraestrutura - COMPETÊNCIA - Diploma, entretanto, que extravasa a competência legislativa municipal, ao tratar de matéria de direito civil, invadindo a competência privativa da União, além de invadir a competência concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal em matéria de direito urbanístico, assim violando o disposto nos arts. 22, I, e 24, I, CF, aplicáveis aos Municípios por força do art. 144

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO Nº - CHAVE: 73R1-P7EK-0TUD-J1T3



**CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**  
**PROCURADORIA**

---

da CE - Jurisprudência do C. STF - Restrição ao livre e pleno exercício do direito do loteador de dispor dos lotes enquanto constrói o loteamento, mediante a venda ou promessa de venda, direitos ínsitos ao direito de propriedade - Descabimento - PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE - Norma que vulnera o princípio da razoabilidade (art. 111 CE) ao permitir o início de "comercialização/venda" dos lotes ou unidades habitacionais somente "após o término total das obras de infraestrutura", criando, com isso, empecilhos inexistentes na Lei Federal 6.766/1979 ("dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências" - Lei Lehmann) - Inconstitucionalidade configurada. Ação julgada procedente. (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2260821-88.2019.8.26.0000; Relator (a): João Carlos Saletti; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 17/03/2021; Data de Registro: 12/05/2021).

ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE -Município de Campinas - Lei Municipal nº 12,582/06 - Impedimento de condomínio de shopping center a cobrar estacionamento de proprietários e funcionários dos estabelecimentos comerciais que o compõe - Norma que trata de matéria afeta ao direito civil - Usurpação de competência conferida privativamente à União - Afronta ao art.22, I da CF - Incidente acolhido Inconstitucionalidade da lei nº12.582/06 declarada. (TJSP; Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade Cível 0177152-89.2010.8.26.0000; Relator (a): Samuel Júnior; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro de Campinas - 2ª. Vara

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO Nº - CHAVE: 73R1-P7EK-0TUD-J1T3



**CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**  
**PROCURADORIA**

---

da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/07/2011;  
Data de Registro: 11/08/2011).

8. Diante do exposto, o Projeto de Lei apresenta vício de inconstitucionalidade formal, porque não compete ao Município legislar sobre a matéria referente ao direito civil, na forma do artigo 22, I da Constituição da República.

9. Salvo melhor juízo, eis o parecer a que submeto à apreciação superior.

Santa Bárbara d'Oeste, 7 de novembro de 2023.

**LUIZ OTÁVIO DE MELO PEREIRA PAULA**  
Procurador da Câmara - OAB/SP 342.507

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO Nº - CHAVE: 73R1-P7EK-0TUD-J1T3



# CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BARBARA D'OESTE



## Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste. Para verificar as assinaturas, clique no link: <http://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=73R1P7EK0TUDJ1T3>, ou vá até o site <http://santabarbara.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: 73R1-P7EK-0TUD-J1T3**



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO Nº - CHAVE: 73R1-P7EK-0TUD-J1T3