

REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CÂMARA BRASILEIRA
DE COMÉRCIO E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS - CBCSI

LEGISLAÇÕES ESTADUAIS - IMPACTOS NO FUNCIONAMENTO DOS CONDOMÍNIOS



OBJETIVO

MAPEAR E FAZER BREVE ANÁLISE SOBRE OS PROJETOS DE LEI APROVADOS POR ALGUNS ESTADOS DA FEDERAÇÃO, DURANTE O PERÍODO DE PANDEMIA, QUE TEM RELAÇÃO DIRETA E CAUSAM IMPACTO NA VIDA DOS CONDOMÍNIOS.

CEARÁ (CE)

LEI N.º 17.211, DE 19.05.2020

DISPÕE SOBRE A COMUNICAÇÃO PELOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS AOS ÓRGÃOS DE SEGURANÇA PÚBLICA DA OCORRÊNCIA OU DE INDÍCIOS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR CONTRA MULHER, CRIANÇA, ADOLESCENTE E/OU IDOSO, QUANDO HOUVER REGISTRO DA VIOLÊNCIA NO LIVRO DE OCORRÊNCIAS.

Art. 1.º Os condomínios residenciais localizados no âmbito do Estado do Ceará, por meio de seus síndicos e/ou administradores devidamente constituídos, deverão comunicar à Delegacia de Polícia Civil e aos órgãos de segurança pública especializados a ocorrência ou os indícios de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente e/ou idoso, ocorridos nas unidades condominiais ou nas áreas comuns aos condôminos, quando houver registro da violência praticada no livro de ocorrências do condomínio.

Art. 2.º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará o condomínio infrator às penalidades dispostas na legislação pertinente.

DISTRITO FEDERAL (DF)

LEI N.º 6.539, DE 14.04.2020

DISPÕE SOBRE A COMUNICAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS AOS ÓRGÃOS DE SEGURANÇA PÚBLICA SOBRE A OCORRÊNCIA OU INDÍCIO DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR CONTRA MULHER, CRIANÇA, ADOLESCENTE OU IDOSO EM SEU INTERIOR.

Art. 1º Os condomínios residenciais localizados no Distrito Federal, por meio de seu síndico ou administrador devidamente constituídos, devem comunicar à delegacia da Polícia Civil do Distrito Federal e aos órgãos de segurança pública especializados a ocorrência ou indício de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso nas unidades condominiais ou nas áreas comuns dos condôminos.

Parágrafo único. A comunicação a que se refere o caput deve ser realizada de imediato, por telefone, nos casos de ocorrência em andamento, e por escrito nas demais hipóteses, no prazo de até 24 horas após a ciência do fato, contendo informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima.

DISTRITO FEDERAL (DF)

Art. 2º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeita o condomínio infrator às seguintes penalidades:

- I – advertência, quando da primeira autuação da infração;**
- II – multa, a partir da segunda autuação.**

Parágrafo único. A multa prevista no inciso II é fixada entre R\$500,00 e R\$10.000,00, a depender das circunstâncias da infração, tendo seu valor atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ou outro índice que venha substituí-lo e devendo ser revertida em favor de fundos e programas de proteção aos direitos da mulher, da criança, do adolescente ou do idoso.

DISTRITO FEDERAL (DF)

LEI N.º 6.562, DE 29.04.2020 (REP. 07.05.2020)

TORNA OBRIGATÓRIA A HIGIENIZAÇÃO PERIÓDICA DAS PORTAS, MAÇANETAS, CORRIMÃOS, PUXADORES, INTERFONES E ELEVADORES PARA TODOS OS EDIFÍCIOS OU CONDOMÍNIOS NO DISTRITO FEDERAL, EM RAZÃO DAS MEDIDAS DE COMBATE À COVID-19, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica assegurado aos condôminos o direito à higienização periódica das portas, maçanetas, corrimãos, puxadores, interfones e elevadores de todos os edifícios ou condomínios no Distrito Federal, em cumprimento às medidas adotadas pelo poder público para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente da Covid-19, causada pelo novo coronavírus.

Art. 2º A higienização a que se refere o art. 1º deve ser realizada em intervalos de 2 horas, das 6 horas às 22 horas, com álcool 70% ou com material análogo capaz de exterminar o vírus da Covid-19.

Parágrafo único. O descumprimento desta Lei acarreta ao infrator multa de R\$2.000,00 por infração, dobrada no caso de reincidência.

DISTRITO FEDERAL (DF)

LEI N.º 6.615, DE 08.06.2020

DISPÕE SOBRE A COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS NOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS PELO SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL – SLU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 2º A coleta de resíduos sólidos deve ser feita no interior dos condomínios de forma individual, por unidade imobiliária, pelas empresas contratadas pelo SLU para prestar esse tipo de serviço.

§ 1º É facultado ao condomínio proceder à entrega dos resíduos sólidos em local próximo a sua portaria ou em localidade acordada com o SLU, bem como adotar as medidas previstas na Resolução Conama nº 275, de 25 de abril de 2001.

§ 2º Em havendo dificuldade de trafegabilidade dos veículos de coleta nas vias do condomínio, os resíduos sólidos devem ser depositados em local previamente acordado pela entidade representativa dos condôminos com o SLU.

MINAS GERAIS (MG)

LEI N.º 23.643, DE 22.05.2020

DISPÕE SOBRE A COMUNICAÇÃO A ÓRGÃOS DE SEGURANÇA PÚBLICA DE OCORRÊNCIA, OU INDÍCIO DE OCORRÊNCIA, DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR CONTRA MULHER, CRIANÇA, ADOLESCENTE OU IDOSO NOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS LOCALIZADOS NO ESTADO, DURANTE O ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19.

Art. 1º – Os síndicos e administradores responsáveis pelos condomínios residenciais localizados no Estado ficam obrigados a comunicar à Polícia Civil do Estado de Minas Gerais ou à Polícia Militar de Minas Gerais a ocorrência, ou o indício de ocorrência, nas dependências do condomínio, de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso de que vierem a ter conhecimento.

Parágrafo único – A comunicação de que trata o caput deverá conter informações que permitam a identificação da vítima e do autor do ato de violência e será realizada por meio dos canais disponibilizados pelos órgãos de segurança pública para recebimento de denúncias de crimes.

MINAS GERAIS (MG)

Art. 2º – É obrigatória a afixação, nas áreas de uso comum dos condomínios residenciais localizados no Estado, de cartazes, placas ou comunicados que informem sobre o disposto nesta lei e incentivem os condôminos a notificar o síndico ou o administrador da ocorrência, ou do indício de ocorrência, de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso nas dependências do condomínio.

Art. 3º – As obrigações previstas nesta lei vigorarão enquanto perdurar o estado de calamidade pública decorrente da pandemia de Covid-19, declarado pelo Decreto nº 47.891, de 20 de março de 2020.

MINAS GERAIS (MG)

LEI N.º 23.646, DE 28.05.2020

ALTERA O ART. 30 DA LEI Nº 13.317, DE 24 DE SETEMBRO DE 1999, QUE CONTÉM O CÓDIGO DE SAÚDE DO ESTADO DE MINAS GERAIS, PARA INCLUIR NOVAS OBRIGAÇÕES AO SÍNDICO, ENQUANTO DURAR O PERÍODO DE CALAMIDADE PÚBLICA DO COVID-19.

Art. 1º – Fica acrescentado ao caput do art. 30 da Lei nº 13.317, de 24 de setembro de 1999, o inciso VIII a seguir, acrescentando-se ao mesmo artigo o seguinte § 2º e passando o seu parágrafo único a vigorar como § 1º:

“Art. 30 – (...)

VIII – o síndico ou administrador responsável por condomínio residencial, comercial ou misto que tenha conhecimento da presença de doente em unidade autônoma.

PARANÁ (PR)

LEI N.º 20.145, DE 05.03.2020

OBRIGA OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS LOCALIZADOS NO ESTADO DO PARANÁ A COMUNICAR OS ÓRGÃOS DE SEGURANÇA PÚBLICA QUANDO HOVER EM SEU INTERIOR A OCORRÊNCIA OU INDÍCIOS DE OCORRÊNCIA DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR CONTRA MULHERES, CRIANÇAS, ADOLESCENTES OU IDOSOS.

Art. 1.º Estabelece que os condomínios residenciais e comerciais localizados no Estado do Paraná, através de seus síndicos e/ou administradores devidamente constituídos, deverão encaminhar comunicação à Delegacia da Mulher da Polícia Civil responsável pelo município que se encontram, ou ao órgão de segurança pública regional especializado, quando houver em suas unidades condominiais ou nas áreas comuns aos condôminos a ocorrência ou indícios de ocorrência de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos.

PARANÁ (PR)

Parágrafo único. A comunicação a que se refere o caput deste artigo deverá ser realizada de imediato, por ligação telefônica ou através de aplicativo móvel, nos casos de ocorrência em andamento, e por escrito, por via física ou digital, nas demais hipóteses, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a ciência do fato, contendo informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima e do possível agressor.

Art. 2.º Os condomínios deverão fixar, nas áreas de uso comum, cartazes, placas ou comunicados divulgando o disposto na presente Lei ...

Art. 3.º O descumprimento do disposto nesta Lei poderá sujeitar o condomínio infrator, garantidos a ampla defesa e contraditório, às seguintes penalidades administrativas:

- I - advertência, quando da primeira autuação da infração; e
- II - multa, a partir da segunda autuação.

Parágrafo único. A multa prevista no inciso II deste artigo será fixada entre 50 UPR/PR (cinquenta vezes a Unidade Padrão Fiscal do Paraná) e 100 UPF/PR (cem vezes a Unidade Padrão Fiscal do Paraná), a depender das circunstâncias da infração ...

PARANÁ (PR)

LEI N.º 20.209, DE 30.04.2020

DISPÕE SOBRE A ADOÇÃO DE MEDIDAS PARA COMBATER A PROPAGAÇÃO DE DOENÇAS TRANSMITIDAS POR VETORES, TAIS COMO DENGUE, FEBRE AMARELA, CHIKUNGUNYA, ZIKA VÍRUS E OUTRAS ZOONOSES.

Art. 2º Para evitar a proliferação do mosquito Aedes Aegypti, combater a dengue, a febre amarela, a chikungunya, o zika vírus e outras zoonoses, compete: ...

Art. 5º O descumprimento desta Lei sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I - advertência;

II - multa;

III - interdição para cumprimento das recomendações sanitárias;

IV - suspensão da autorização para funcionamento do estabelecimento por até trinta dias;

V - cassação da autorização para funcionamento do estabelecimento.

PERNAMBUCO (PE)

LEI N.º 16.917, DE 18.06.2020

ALTERA A LEI Nº 14.596, DE 21 DE MARÇO DE 2012, QUE OBRIGA A AFIXAÇÃO DE CARTAZ OU PLACA INFORMATIVA NOS ELEVADORES SOBRE O IMPEDIMENTO DE ACESSO ÀS ENTRADAS SOCIAIS, INCLUSIVE ELEVADORES E ESCADAS DE ACESSO, DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS E RESIDENCIAIS, DE AUTORIA DO DEPUTADO MARCANTÔNIO DOURADO, A FIM DE INCLUIR NOVA REDAÇÃO QUE REFORÇA O COMBATE A PRECONCEITO E OBRIGAR A AFIXAÇÃO TAMBÉM EM EDIFÍCIOS COMERCIAIS.

Art. 1º É obrigatória à afixação de cartaz ou placa informativa nas entradas sociais de edifícios comerciais e residenciais, sejam eles públicos ou privados, no âmbito do Estado de Pernambuco, com a transcrição do art. 11 da Lei Federal nº 7.716, de 5 de janeiro de 1989, conforme prescrito no art. 2º desta Lei. (NR)

Art. 2º Os cartazes ou placas com a transcrição do disposto no art. 11 da Lei Federal nº 7.716, de 5 de janeiro de 1989, deverão ser afixados em local visível, próximo a elevadores ou escadas, com a seguinte redação: (NR)

PERNAMBUCO (PE)

Nos termos do art. 11 da Lei Federal nº 7.716, de 1989, é crime, punido com reclusão de um a três anos, “Impedir o acesso às entradas sociais em edifícios públicos ou residenciais e elevadores ou escada de acesso aos mesmos.” em decorrência da cor, etnia, religião ou procedência nacional da pessoa. (NR)

Art. 4º Todos os que constatarem o descumprimento da obrigação instituída nesta Lei, deverão denunciar o fato ao Ministério Público de Pernambuco - MPPE, de forma presencial ou pelo telefone 127. (NR)

Parágrafo único. A vítima do procedimento preconceituoso deverá fazer a anotação no livro de ocorrências do condomínio. (AC)

PERNAMBUCO (PE)

LEI N.º 16.919, DE 18.06.2020

DETERMINA A ADOÇÃO DE MEDIDAS DE PROTEÇÃO E ENFRENTAMENTO AO COVID-19 NOS CONDOMÍNIOS DO ESTADO DE PERNAMBUCO.

Art. 1º – Os condomínios situados no Estado de Pernambuco, sejam residenciais, comerciais, de serviços, de logística ou multiuso, deverão elaborar planos de proteção e enfrentamento ao COVID-19.

Art. 2º É obrigatória a disponibilização de gel sanitizante ...

Art. 4º Todos os condomínios deverão disponibilizar e exigir o uso de máscaras e luvas pelos funcionários, terceirizados e prestadores de serviço.

Art. 6º Cabe à administração, gestão ou aos conselhos condominiais a exigência da obrigatoriedade do uso de máscaras por parte dos condôminos nas áreas de uso comum ou coletivo, respeitando o grau de risco dos que lá convivem.

PERNAMBUCO (PE)

Art. 7º Fica proibido o descarte de lixo nas áreas comuns dos condomínios ...

Art. 8º O descarte de luvas, máscaras e lenços deverão ser lacrados em sacolas plásticas ...

Art. 9º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará o empreendimento infrator, quando pessoa física ou jurídica de direito privado, às seguintes penalidades:

I - advertência, quando da primeira autuação da infração; e,

II - multa, quando da segunda autuação.

§ 1º A multa a que se refere o inciso II deste artigo será fixada entre R\$ 1.000,00 (um mil reais) e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), de acordo com o porte do condomínio e o número de reincidências, e terá seu valor atualizado pelo IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

RIO DE JANEIRO (RJ)

LEI N.º 8.799, DE 30.04.2020

DISPÕE SOBRE A PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE ENTREGA EM DOMICÍLIO DURANTE O PERÍODO DE CALAMIDADE PÚBLICA NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO EM DECORRÊNCIA DO NOVO CORONAVÍRUS (COVID-19).

Art. 2º Os estabelecimento fornecedores, as empresa responsáveis pelo serviço de entrega, bem como os condomínios, deverão adotar medidas de controle e disponibilizar material de higienização de forma que não resulte no impedimento da entrega efetiva diretamente na porta da casa, do apartamento ou da sala comercial que consta na solicitação da entrega em domicílio (delivery).

RIO DE JANEIRO (RJ)

Parágrafo único. Os condomínios deverão prezar pela segurança de seus porteiros/ seguranças/ vigias no recebimento de entregas, garantindo que eles mantenham distância mínima de 1,5 (um virgula cinco) metros com os entregadores, bem como disponibilizar meios para higienização das mãos de seus funcionários como álcool em gel 70º e/ou água corrente e sabonete.

Art. 5º O descumprimento das disposições contidas nesta Lei acarretará ao estabelecimento ou ao condomínio, a aplicação da multa pecuniária no valor de 200 (duzentos) UFIR-RJ por cada infração, sendo o seu valor revertido à Secretaria de Estado de Saúde.

RIO DE JANEIRO (RJ)

LEI N.º 8.808, DE 08.05.2020

DISPÕE SOBRE A PROIBIÇÃO TEMPORÁRIA DE EXECUÇÃO DE OBRAS E REPAROS NÃO EMERGENCIAIS EM CONDOMÍNIOS COMUNS E EDIFÍCIOS DURANTE O PLANO DE CONTINGÊNCIA PARA COMBATE DA DOENÇA COVID-19 CAUSADA PELO NOVO CORONAVÍRUS.

Art. 1º Ficam os síndicos dos condomínios edilícios autorizados a proibir temporariamente a realização de obras e/ou reparos não emergenciais seja na área comum ou em cada unidade individualmente, enquanto perdurar o plano de contingência para combate da doença COVID-19 causada pelo novo coronavírus.

Parágrafo único. Os condôminos temporariamente impedidos de realizar suas obras e/ou reparos não essenciais terão a garantia da suspensão de seus contratos de prestação de serviço sem aplicação de juros, multa ou demais acréscimos legais.

Art. 3º Em caso de descumprimento desta Lei, aplica-se multa ao condômino infrator, limitando-se a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente de eventuais perdas e danos, conforme previsto Código Civil.

RIO DE JANEIRO (RJ)

Art. 3º Em razão da recomendação contida no Artigo 2º, inciso II desta Lei não oportunizar a renovação formal dos mandatos dos síndicos, gerando o risco de bloqueio das contas bancárias dos condomínios, ficam as instituições bancárias depositárias de ativos financeiros dos condomínios edilícios autorizadas a prorrogar em noventa dias após a entrada em vigor desta lei o bloqueio das contas bancárias dos respectivos condomínios em razão do término dos mandatos de seus síndicos.

Art. 4º Enquanto vigorar o estado de calamidade pública, ficam as autoridades sanitárias estaduais autorizadas a fiscalizar e a proibir a utilização nociva, em termos de saúde pública, de áreas comuns nos condomínios edifícios.

RIO GRANDE DO SUL (RS)

NÃO FORAM ENCONTRADAS LEGISLAÇÕES PARA O SEGMENTO NO PERÍODO LISTADO.

SÃO PAULO (SP)

NÃO FORAM ENCONTRADAS LEGISLAÇÕES PARA O SEGMENTO NO PERÍODO LISTADO.

CONSTITUCIONALIDADE DE ALGUMAS LEIS ESTADUAIS

A previsão de medidas extremamente pertinentes a serem adotadas pelos condomínios e respectivos moradores em prol da saúde, por Lei Estadual ou Municipal, é inegável e digna de elogios. Dentre elas, podem ser apontadas a disposição obrigatória de gel sanitizante, ou água e sabão, em locais estratégicos, a instituição de regras para o transporte de lixo nos elevadores, a disponibilização de máscaras para os funcionários, a possibilidade de impor o uso obrigatório de máscaras em áreas comuns, o regramento da utilização dos elevadores e a regulamentação do descarte de lixo comum e infectado.

Portanto, não são todas as Leis Estaduais e/ou Municipais que estarão eivadas de inconstitucionalidade ao imporem determinadas condutas aos condomínios, mas aquelas que se debruçarem sobre matérias pertencentes ao Direito Civil, pois nestas hipóteses se dilata sensivelmente as obrigações legais dos gestores dos condomínios, aplicando multa ao síndico, aos gestores e ao próprio condomínio, retirando, inclusive, em alguns casos, a autonomia da assembleia, garantida pelo Código Civil.

CONSTITUCIONALIDADE DE ALGUMAS LEIS ESTADUAIS

Assim sendo, o estado ou município, ao legislarem a respeito de conteúdos que impliquem alteração significativa ou incremento das obrigações previstas no Código Civil e/ou na Lei 4.591/64, em tese, estarão invadindo a competência privativa da União (art. 22, inciso I da Constituição Federal):

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;

Existe, por outro lado, o que a Constituição denomina de competência concorrente, ou seja, matérias que podem ser legisladas pela União, pelos Estados e pelos Municípios, simultaneamente, como, por exemplo, na implementação de normas sobre proteção e defesa à saúde, conforme art. 24, inciso XII da Constituição Federal:

CONSTITUCIONALIDADE DE ALGUMAS LEIS ESTADUAIS

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

...

XII - previdência social, proteção e defesa da saúde;

Aliás, essa é uma linha muito tênue. O que observamos, em alguns casos, é uma inconstitucionalidade parcial, ou seja, de apenas alguns artigos da lei, seja por violar a autonomia e soberania das assembleias condominiais, ao atribuir ao síndico a discricionariedade sobre temas de competência daquele órgão, seja por representar intervenção estatal excessiva no direito fundamental à propriedade que deve, sobretudo, cumprir sua função social.

CONCLUSÃO

ENTENDO QUE DEVERÍAMOS FAZER UM ESFORÇO NO SENTIDO DE MELHOR MAPEAR OS PROJETOS DE LEI ESTADUAIS, ESFORÇO ESTE JÁ DESENVOLVIDO COM RELAÇÃO À CÂMARA FEDERAL, ARTICULANDO-SE COM A CÂMARA LEGISLATIVA ESTADUAL NO MOMENTO CERTO, BUSCANDO EVITAR A APROVAÇÃO DE PROJETOS QUE POSSAM TER IMPACTOS NEGATIVOS NA VIDA CONDOMINIAL OU MESMO QUE NÃO POSSUA LEGALIDADE CONSTITUCIONAL.