



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng. Carlos Reinaldo Mendes, n.º 2.945 - Alto da Boa Vista - CEP 18.013-904
Tel.: (0XX15) 3238-1111. Home Page: <http://www.camarasorocaba.sp.gov.br>

Ofício DEL nº 214/2022

Sorocaba, 23 de junho de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor
RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal de Sorocaba

Assunto: "*Projeto de Lei nº 130/2022, para manifestação*"

Excelentíssimo Senhor,

Estamos encaminhando, a pedido do autor, cópia digital do Projeto de Lei nº 130/2022, do Edil Vitor Alexandre Rodrigues, que dispõe sobre a vedação de cobrança de taxa de condomínio maior que o valor da parcela de financiamento bancário, aos moradores que residem em residenciais populares entregues pelo Município de Sorocaba e dá outras providencias, para análise e manifestação de Vossa Excelência.

Sendo só o que nos apresenta para o momento, subscrevemo-nos,

Atenciosamente,


GERVINO CLÁUDIO GONÇALVES
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 130/2022

“Dispõe sobre a vedação de cobrança de taxa de condomínio maior que o valor da parcela de financiamento bancário, aos moradores que residem em residenciais populares entregues pelo Município de Sorocaba e dá outras providências”.

Art. 1º Fica vedado aos residenciais populares destinados à população de baixa renda devidamente sorteados em programas do Município de Sorocaba, realizar cobrança de taxa de condomínio maior do que a parcela mensal de financiamento bancário pago pelos moradores.

Parágrafo Único. Somente terão direito a esse benefício os proprietários devidamente sorteados e devidamente inscritos no Cadastro Único.

Art. 2º Fica estipulado o prazo de 90 dias após a publicação desta lei, para a regularização dos condomínios enquadrados no artigo 1º desta lei.

Parágrafo Único. A revisão dos valores excedentes será regularizados diante de Assembleia Geral, com a convocação de todos interessados.

02
CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA
19/04/2022 16:21 220387 01/04



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

03

Art. 3º. Fica obrigatório a todos os condomínios descritos no caput desta lei, a fixação de cartazes dando a publicidade desta lei.

Art.4º. Os cartazes previstos nesta lei, deverão ser fixados em local visível e de preferência em local destinado a entrada de moradores, assegurando a ampla divulgação dos direitos dos condôminos.

Art.5º. Os cartazes referidos no artigo 3º deverão obedecer às seguintes especificações.

Parágrafo Único. Ter o cartaz o tamanho mínimo de 300 mm X 200 mm.

Art.6º. Na hipótese do não cumprimento desta lei, ficam os infratores sujeitos a cobrança de multa no valor de 1 salário-mínimo, e em caso de reincidência nos casos de descumprimento, a multa será de 2 salários-mínimos.

Art.7º. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sorocaba, 19 de abril de 2022.

Vitão do Cachorrão
Vereador

CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA
19/04/2022 16:21 220587 02/04



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

04

JUSTIFICATIVA

Com a presente justificativa, encaminho à elevada apreciação dessa Colenda Casa de Leis, o incluso projeto de lei que *“Dispõe sobre a vedação de cobrança de taxa de condomínio maior que o valor da parcela de financiamento bancário, aos moradores que residem em residenciais populares entregues pelo Município de Sorocaba”*.

Infelizmente fomos procurados por centenas de pessoas que residentes nestes conjuntos habitacionais, onde estão desesperados por não possuir meios de arcar com o pagamento das taxas de condomínio.

Ocorre que, na ocasião da contemplação da entrega dos apartamentos, os sorteados apenas tem conhecimento dos valores de financiamento, porém sem acesso aos valores de condomínio.

Essas pessoas de baixa renda já lutam diariamente para honrar com o pagamento do financiamento bancário, quiçá com o pagamento das taxas de condomínio que estão maiores que os valores do financiamento bancário.

Considerando que em razão desta situação, os munícipes que tanto sonharam com a casa própria acabam perdendo seu imóvel através de ação judicial, sem qualquer oportunidade de reversão.

Com o intuito de preservar este direito adquirido de moradia dessas pessoas se faz necessário a revisão e modificação desta situação.

Os moradores sabem que os condomínios possuem gastos, porém, que estes sejam dentro das possibilidades dos moradores, pessoas de baixa renda.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

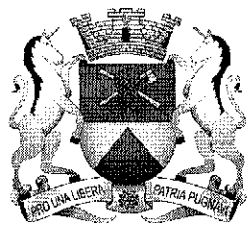
ESTADO DE SÃO PAULO

05

Certo de contar com o apoio de Vossas Excelências à medida ora comentada, pelo alcance social e econômico de que se reveste, apresento os protestos de minha elevada consideração para a aprovação do presente projeto de lei.

S/S., 19 de abril de 2022

Vitão do Cachorrão
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE

PL 130/2022

A autoria da presente Proposição é do nobre Vereador Vitor Alexandre Rodrigues.

Trata-se de PL que *“Dispõe sobre a vedação de cobrança de taxa de condomínio maior que o valor da parcela de financiamento bancário, aos moradores que residem em residenciais populares entregues pelo Município de Sorocaba e dá outras providências”*, com a seguinte redação:

“Art. 1º Fica vedado aos residenciais populares destinados à população de baixa renda devidamente sorteados em programas do Município de Sorocaba, realizar cobrança de taxa de condomínio maior do que a parcela mensal de financiamento bancário pago pelos moradores.

Parágrafo Único. Somente terão direito a esse benefício os proprietários devidamente sorteados e devidamente inscritos no Cadastro Único.

Art. 2º Fica estipulado o prazo de 90 dias após a publicação desta lei, para a regularização dos condomínios enquadrados no artigo 1º desta lei.

Parágrafo Único. A revisão dos valores excedentes será regularizados diante de Assembleia Geral, com a convocação de todos interessados.

Art. 3º Fica obrigatório a todos os condomínios descritos no caput desta lei, a fixação de cartazes dando a publicidade desta lei.

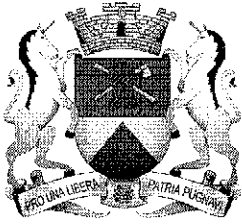
Art. 4º Os cartazes previstos nesta lei, deverão ser fixados em local visível e de preferência em local destinado a entrada de moradores, assegurando a ampla divulgação dos direitos dos condôminos.

Art. 5º Os cartazes referidos no artigo 3º deverão obedecer às seguintes especificações.

Parágrafo Único. Ter o cartaz o tamanho mínimo de 300 mm X 200 mm.

Art. 6º Na hipótese do não cumprimento desta lei, ficam os infratores sujeitos a cobrança de multa no valor de 1 salário-mínimo, e em caso de reincidência nos casos de descumprimento, a multa será de 2 salários-mínimos.

Art. 7º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação”.

A Constituição Federal ao tratar da competência privativa da União, estabelece, em seu Art. 22, I:

“Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;” (grifamos).

Sobre a matéria taxa condominial, temos o seguinte artigo, em <https://www.imobiliariacoralli.com.br/blog/taxa-condominial-o-que-e#:~:text=A%20obriga%C3%A7%C3%A3o%20do%20pagamento%20de,de%20divis%C3%A3o%20igualit%C3%A1ria%20dos%20valores> :

“A taxa (ou cota) condominial é uma das partes mais importantes da administração de um condomínio – sem esse dinheiro não há como fazer um gerenciamento correto e tranquilo.

Certo?

Mas, vamos entender um pouquinho mais sobre essa taxa?

OBRIGATORIEDADE

A obrigação do pagamento de cotas condominiais é garantida pelo Art. 1.336 do Código Civil. O inciso I define que é dever do condômino contribuir para as despesas da administração.

A divisão da cota condominial é feita a partir da fração ideal das unidades ou por meio de divisão igualitária dos valores. No entanto, esse rateio da cota condominial pode ser feito de forma diferenciada caso a convenção do condomínio estipular.

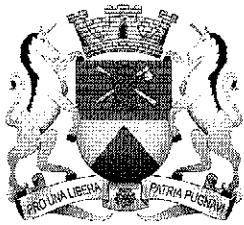
QUAIS SÃO AS TAXAS CONDOMINIAIS?

Existem dois tipos:

1. TAXA ORDINÁRIA

Todos os custos referentes às necessidades básicas da administração do condomínio.

• Consumo de água, gás, luz e esgoto nas áreas comuns;



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

dos funcionários do condomínio;

equipamentos hidráulicos, elétricos e mecânicos de uso comum;

piscina e academia;

hidráulicas de uso coletivo;

Inquilinato, as cotas condominiais ordinárias devem ser pagas pelo locatário.

edificação.

do imóvel;

dispensa de empregados do condomínio;

incêndio, telefone ou de lazer;

• *Salários, encargos e contribuições previdenciárias*

• *Manutenção e conservação das instalações e equipamentos*

• *Equipamentos de prevenção contra incêndios;*

• *Manutenção das áreas comuns de lazer, como*

• *Pequenos reparos nas instalações elétricas e*

• *Reposição do fundo de reserva do condomínio.*

IMPORTANTE!

Segundo a Lei 8.245/91, mais conhecida como Lei do

2. TAXA EXTRAORDINÁRIA

Todos os gastos não rotineiros de manutenção da

• *Obras de reforma que alteram a estrutura integral*

• *Pinturas das fachadas;*

• *Instalação de iluminação na área do condomínio;*

• *Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela*

• *Instalação de equipamento de segurança, contra*

• *Despesas com decoração e paisagismo;*

• *Constituição do fundo de reserva.*

DESPESAS EXCLUSIVAS

As despesas exclusivas não fazem parte das cotas condominiais e, portanto, não devem ser pagas pelo condomínio e nem pelos demais condôminos. As cotas condominiais cobrem apenas as despesas coletivas, como as citadas anteriormente.

ORÇAMENTO E PRESTAÇÃO DE CONTAS

O valor da cota condominial é definido com a aprovação em assembleia geral. Da mesma forma, toda e qualquer alteração nos preços deve passar por votação pelos condôminos. Se os condôminos acreditam que a taxa condominial é abusiva, é preciso convocar uma assembleia para debater o tema. Para isso, deve-se fazer um abaixo-assinado com a assinatura de ¼ dos condôminos.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

No geral, as mudanças no orçamento são feitas junto com a prestação de contas. Ela é obrigatória e conforme determina o Art. 1348 do Código Civil, deve ser realizada ao menos uma vez por ano e é um dos deveres do síndico.

INADIMPLENTES

O condômino que não pagar ou fazer o pagamento da taxa condominial em atraso deverá arcar com multas e juros determinados pelo novo Código Civil. Por outro lado, a legislação permite que cada condomínio desenvolva suas próprias penalidades. Por causa disso, é fundamental conferir o que determina a convenção condominial.

Em casos de inadimplência, o Código Civil sugere que seja cobrada uma multa de 2% + juros de 1% ao mês + correção pela inflação do período atrasado – além do valor das cotas condominiais não pagas, é claro.

E aí: dúvidas esclarecidas?

Sempre é bom ficar bem informado sobre os direitos e deveres da vida em condomínio.

O Art. 1336 do Código Civil impõe que é obrigação do condômino o pagamento das despesas do condomínio, tanto ordinárias, quanto extraordinárias, inclusive recentes julgados preceituam que o inadimplente pode ter seus bens penhorados, inclusive o próprio imóvel, objeto da dívida.

Diante do exposto, entendemos que existe a inconstitucionalidade formal ou de vício de iniciativa em relação a este Projeto, por ofensa ao Art. 22, I da Constituição Federal, que cuida da competência privativa da União.

É o parecer.

Sorocaba, 28 de março de 2022.

RENATA FOGAÇA DE ALMEIDA
PROCURADORA LEGISLATIVA



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA

RELATOR: Luis Santos Pereira Filho

PL 130/2022

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Edil Vitor Alexandre Rodrigues, que "*Dispõe sobre a vedação de cobrança de taxa de condomínio maior que o valor da parcela de financiamento bancário, aos moradores que residem em residenciais populares entregues pelo Município de Sorocaba e dá outras providências.*"

De início, a proposição foi encaminhada ao Jurídico que, em exame da matéria quanto aos aspectos legais e constitucionais, exarou parecer opinando pela **inconstitucionalidade** do projeto.

Vem, agora, a esta Comissão de Justiça para ser apreciada.

A propositura visa a vedação de cobrança de taxa de condomínio maior que a parcela mensal de financiamento pago pelos sorteados em programas de residências populares (art. 1º), devendo os condomínios regularizar sua situação em até 90 dias (art. 2º) e dar ciência desta lei por meio de cartazes (art. 3º a 5º), cominando multas no caso de seu descumprimento (art. 6º).

Contudo, em que pese a relevância do tema da propositura, o PL **adentra no campo do Direito Civil**, pois interfere na liberdade dos condomínios determinarem, conforme decisão em assembleia própria, os valores das cotas a serem pagas por cada condômino, conforme art. 1.334 do Código Civil:

*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;***

Dessa forma, instituído o **condomínio edilício**, passa este a ser **regulado pela sua convenção e pelas demais normas dispostas entre os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil**, cabendo privativamente à União, conforme o artigo 22, inciso I da CRFB/88, legislar sobre direito civil, sob o risco de violação ao pacto federativo disposto no art. 1º da Constituição.

Pelo exposto, constata-se que a proposição é **inconstitucional** por violação ao disposto nos arts. 1º e 22, inciso I, da CRFB/88.

S/C, 09 de maio de 2022.

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Presidente

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Relator

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro