

PARECER Nº 478/2025

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Processo: 13200/2025

Autoria: Vereador Adevair Cabral

Assunto: Projeto de lei que: “*Dispõe sobre a obrigatoriedade de limpeza e manutenção dos canteiros e áreas verdes públicas localizadas em frente, nas laterais e nos fundos dos condomínios residenciais, verticais e horizontais, no Município de Cuiabá, e dá outras providências.*”

I – RELATÓRIO

O autor pretende com a proposição obrigar os condomínios residenciais localizados em Cuiabá a realizarem, de forma contínua, a limpeza e manutenção dos seguintes espaços públicos: canteiros e áreas verdes localizados na calçada frontal, nas laterais e nos fundos do condomínio, quando não houver imóvel, edificação ou proprietários diretamente responsável pela área; além do canteiro central da via pública em frente à entrada principal, quando houver.

As atividades de limpeza e manutenção compreendem a retirada de lixo, entulho e materiais inservíveis; capinação e corte do mato; cuidados com a vegetação; e adoção de medidas para prevenção de focos de doença e proliferação de pragas urbanas. O projeto ainda estabelece que a fiscalização caberá à Secretaria Municipal de Ordem Pública ou outro órgão do Poder Executivo.

É o relatório.

II - EXAME DA MATÉRIA

1. CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE

Prefacialmente, importante destacar que o exame por parte desta Comissão restringe-se tão-somente à matéria jurídica envolvida, nos termos da sua competência legal, razão pela qual não se incursiona em questões que envolvam juízo de mérito sobre o tema trazido à apreciação, nos termos do inciso I do artigo 49 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Louvável a preocupação do vereador com a limpeza e manutenção de espaços públicos, mas a tentativa legislativa é inadmissível, não cabendo ao município legislar sobre direito civil e sim à União.

Não obstante a Constituição Federal, nos moldes dos artigos 1º e 18, garanta autonomia



político-administrativa aos entes federados, dentre eles o Município, para organizar a sua estrutura funcional, o que abrange a autonomia legislativa, tal independência não ostenta caráter absoluto.

A autonomia dos entes federados, sobretudo dos Municípios, deve observar as balizas constitucionais, dispostas nos artigos 29 e 30 da Constituição Federal, bem como no artigo 173 da Constituição do Estado de Mato Grosso. Com efeito, estabelece a **Constituição Federal**:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

Assim, por força do **art. 173 da Constituição Estadual**, o qual diz que os Municípios, com autonomia política, legislativa, administrativa e financeira se auto-organizarão por Lei Orgânica, segundo os princípios estabelecidos na Constituição Federal e nesta Constituição, houve ***violação ao princípio do pacto federativo***.

O projeto de lei em tela, dispôs sobre **regras gerais de Direito Civil, cuja competência privativa é conferida à União**. Dispor sobre condomínio edilício é matéria de direito civil 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**, no qual há tratamento detalhado das **normas do condomínio edilício dos arts. 1.331 a 1.358**.

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 ultrapassa o mero policiamento, e estabelece obrigações e responsabilidades ostensivas aos condomínios residenciais, para além do âmbito da propriedade destes.

Ocorre que as relações no âmbito de condomínios edifícios já contam com previsão em legislação federal, qual seja, o **Código Civil e a Lei nº 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 estender a responsabilidade dos condomínios para áreas públicas



contínuas, a proposição legislativa incorre em patente antijuridicidade. Ressalta-se que o Código Civil prevê a **responsabilidade limitada ao próprio bem**:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

(...)

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

(...)

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Ademais, frisa-se que a responsabilidade de manutenção de espaços públicos é do Poder Público. A limpeza urbana é serviço público essencial, segundo preconiza a **Lei nº 11.445/2007**, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico:

Art. 2º Os serviços públicos de saneamento básico serão prestados com base nos seguintes princípios fundamentais:

III - abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos realizados de forma adequada à saúde pública, à conservação dos recursos naturais e à proteção do meio ambiente;

Nesse sentido, transferir obrigação pública para particulares sem contrapartida é vedado pelo ordenamento jurídico, inclusive conforme preceito de **ordem constitucional**:

Art. 175. Incumbe ao Poder Público, na forma da lei, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, sempre através de licitação, a prestação de serviços públicos.

Parágrafo único. A lei disporá sobre:

I - o regime das empresas concessionárias e permissionárias de serviços públicos, o caráter especial de seu contrato e de sua prorrogação, bem como as condições de caducidade, fiscalização e rescisão da concessão ou permissão;



II - os direitos dos usuários;

III - política tarifária;

IV - a obrigação de manter serviço adequado.

Portanto, no caso em apreço legislar sobre condomínio é competência privativa da União, como reiteradamente tem decidido nossos tribunais nos termos da ementa do julgado transcrito abaixo:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. Lei Municipal nº 10.043, de 18 de outubro de 2023, do Município de Jundiá, a qual "assegura circulação de animais domésticos nas áreas comuns de condomínios residenciais". Ofensa ao pacto federativo. Usurpação da competência privativa da União para legislar sobre Direito Civil. Afronta ao art. 144 da CE e art. 22, I, da CF. Pedido julgado procedente. (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2349869-19.2023.8.26.0000; Relator (a): Figueiredo Gonçalves; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 12/06/2024; Data de Registro: 13/06/2024).

Elucida-se, ademais, que a propositura também fere o princípio da proporcionalidade, já que é notório que os condomínios residenciais possuem diferenças entre si, em que alguns detém maior número de moradores. Assim, caso fosse possível a aprovação da matéria, os condomínios menores seriam desprivilegiados e sobrecarregados em comparação com os maiores, já que teriam que arcar igualmente com as obrigações dispostas.

Não há, assim, qualquer distinção no projeto quanto à capacidade ou ao número de moradores dos condomínios residenciais, de forma que também fere a isonomia material.

Por fim, ressalta-se que a **proposição invade a esfera de atuação do Poder Executivo ao criar atribuições**, trazendo à tona **outra mácula que também resulta em inconstitucionalidade formal propriamente dita por afetar a iniciativa**, isto é, apresenta vício formal subjetivo.

Assim, a proposição nos artigos 3º e 4º estabelece fiscalizações e emissões de notificações por parte do Poder Executivo, incorrendo em interferência neste Poder:

“Art. 3º O descumprimento das obrigações estabelecidas nesta Lei resultará na notificação do condomínio infrator, com prazo de 10 (dez) dias para a regularização da situação.

Art. 4º A fiscalização e emissão das notificações caberão à Secretaria Municipal de Ordem Pública ou a outro órgão competente designado pelo Poder Executivo”.



Percebe-se que a propositura acarretaria nova atribuição à Secretaria Municipal de Ordem Pública, que teria que contar com corpo técnico ostensivo para atender à demanda contínua de fiscalização das áreas públicas, assim como de notificar o condomínio infrator no prazo estabelecido.

Assim, a criação de atribuições a órgãos somente pode acontecer por lei de iniciativa do chefe do Poder Executivo, conforme disposto na Constituição Federal e na **Lei Orgânica do Município de Cuiabá** (art. 27, II e III; art. 40; art. 41, XXII e XXXV).

Dessa forma, esta Comissão entende que **a propositura interfere e estabelece nova atribuição à administração municipal, matéria que compete ao gestor municipal.**

Nesse sentido, imperativo se faz respeitar o Princípio da Separação dos Poderes. A propósito, dispõe a Constituição do Estado de Mato Grosso:

Art. 9º São Poderes do Estado, independentes, democráticos, harmônicos entre si e sujeitos aos princípios estabelecidos nesta Constituição e na Constituição Federal, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário.

Parágrafo único. É vedada a qualquer dos Poderes a delegação de competência.

(...)

Art. 190. São Poderes do Município, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo e o Executivo.

(...)

Art. 195 O Prefeito poderá solicitar urgência para apreciação de projetos de sua iniciativa.

Parágrafo único. São de iniciativa privativa do Prefeito as leis que disponham sobre:

(...)

I - matéria orçamentária e tributária;

II – servidor público, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;

III - criação, estrutura e atribuição de órgãos de Administração Pública municipal;



Além disso, tal compreensão foi reafirmada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema nº 917 de Repercussão Geral:

*Tema 917 – Tese: Não usurpa competência privativa do Chefe do Poder Executivo lei que, embora crie despesa para a Administração, não trata da sua **estrutura ou da atribuição de seus órgãos** nem do regime jurídico de servidores públicos (art. 61, § 1º, II, "a", "c" e "e", da Constituição Federal).*

Conforme transcrito acima, a iniciativa parlamentar não pode tratar da estrutura ou atribuições de órgãos do Poder Executivo por desrespeitar o princípio da separação de poderes.

Diante de todo o exposto, constatamos que a matéria ofende o pacto federativo, pois adentra em competência privativa da União, bem como transfere responsabilidade de serviço público ao particular, razões pelas quais o projeto merece rejeição.

2. REGIMENTALIDADE.

O Projeto cumpre as exigências regimentais.

3. REDAÇÃO.

O Projeto também não atende as exigências redacionais estabelecidas na Lei Complementar nº. 95, de 26 de fevereiro de 1998.

4. CONCLUSÃO.

A matéria é de competência privativa da União, bem como transfere responsabilidade do Poder Público ao particular e ainda estabelece nova atribuição à administração municipal, matéria que compete ao gestor municipal, de forma que fere o princípio da separação entre os poderes.

5. VOTO

VOTO DO RELATOR PELA REJEIÇÃO.

Cuiabá-MT, 6 de novembro de 2025



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3100350032003100360037003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Marcrean Santos (Câmara Digital)** em 07/11/2025 11:45

Checksum: **48E8ABA6ECF9190ED24FB958245FA5E0B8625F23597CF1D71C3C50ADCC285AE0**



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100350032003100360037003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.