

Estabelece restrição à implantação de portarias virtuais em condomínios habitacionais.

Objetivo da Proposição:

A propositura, de iniciativa do Deputado Romoaldo Júnior, tem por escopo vedar a implantação de sistemas de portaria virtual em condomínios habitacionais que excedam a quantidade de 25 (vinte e cinco) unidades residenciais.

Posição da FECOMÉRCIO/MT: DIVERGENTE.

Fundamentos:

A proposição, conforme se observa, pretende vedar a implantação de sistemas de portaria virtual em condomínios habitacionais que excedam a quantidade de 25 (vinte e cinco) unidades residenciais. Além disso, dispõe que os condomínios habitacionais com até 25 (vinte e cinco) unidades residenciais somente podem implantar sistema de portaria virtual quando possuírem apenas 1 (uma) portaria de entrada e saída de pedestres e 1 (uma) para entrada e saída de veículos.



Outrossim, o PL pretende tornar obrigatória nos condomínios com portaria virtual, a contratação de seguro específico para sinistros relacionados acidentes envolvendo veículos e o sistema de automação dos portões, bem como roubos e furtos nas dependências dos condomínios.

Sem embargo, em que pese seja louváveis os objetivos perseguidos com a presente proposição legislativa, na medida em que visa a segurança dos condôminos e visitantes, bem como a manutenção de emprego e renda, temos que é necessária uma maior reflexão das consequências da eventual aprovação do projeto de lei. Além disso, conforme será demonstrado no decorrer desta manifestação, este padece de vício de inconstitucionalidade formal orgânica, bem como de inconstitucionalidade material.

Inicialmente, passamos a explanar a seguir o posicionamento do **Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residencial, Comercial e Condomínios do Estado de Mato Grosso – SECOVI/MT**, ante a proposição em apreço, no que tange aos elementos fáticos.

Atualmente, a maior despesa dentro de um condomínio, são relativos à folha de pagamento dos funcionários, representando praticamente 60% (sessenta por cento) da sua arrecadação total.

Diante desse cenário, os condomínios, em especial os residenciais, visando reduzir seus custos operacionais, viram no sistema de portarias virtuais, que são também operadas por profissionais com a função de porteiros, uma opção de manter o serviço de controle de acesso, a um custo menor, já que referidas empresas costumam cobrar algo em torno de 50% (cinquenta por cento) dos valores gastos com porteiros presenciais exclusivos.

Tais empresas, quando estruturadas, oferecem uma mão-de-obra mais qualificada, e sistemas de monitoramento por câmeras que ao contrário do que é defendido no projeto, não implicam em redução da segurança nos condomínios.

Muito pelo contrário, quando são contratadas, essas empresas, em regra, promovem a instalação de câmeras extras para que possam estar visualizando as áreas de acesso dos condomínios.

Algumas dessas empresas chegam inclusive a compartilhar as imagens obtidas pelas câmeras de segurança instaladas, com os órgãos de segurança pública, possibilitando que sejam detectados movimentos e pessoas suspeitas nas suas imediações.

Além disso, são implantadas tecnologias de inteligência artificial que auxiliam os agentes de controle de acesso e vigilância, otimizando e aperfeiçoando ainda mais os trabalhos de controle de acesso.

Podemos destacar vários pontos positivos da utilização da portaria virtual pelos condomínios:

- A ausência de um porteiro físico no local evita as chances de o profissional ser rendido por criminosos;
- Para a portaria virtual será preciso a instalação de câmeras nas áreas comuns, portanto, o prédio terá mais aparatos à disposição para segurança;
- Economia de tempo e dinheiro com o treinamento de funcionários como porteiros e empresa de segurança;

- A portaria virtual funciona 24 horas;

Em relação a segurança, o controle de acesso é registrado em sistema próprio, que indica os dados do visitante, data, horário, imagens do acesso, entre outros. Muitos condomínios com porteiros presenciais, devido ao custo elevado do trabalho exclusivo, não possuem condições de investir em câmeras de alta definição e sistema de controle de acesso, o que implica em redução da segurança e do controle eficaz de acesso.

Além disso, devido a exercerem outras funções além do trabalho de portaria, estudos indicam que aproximadamente 70% (setenta por cento) dos porteiros adormecem no turno da noite¹.

E, devido à falta de treinamento específico e supervisão sobre o controle de acesso, 90% (noventa por cento) dos casos de furtos e roubos a condomínios verticais, ocorrem com o acesso pela portaria. E como exigir dos condomínios o treinamento constante desses profissionais, se os custos gerados, não podem ser suportados na maioria deles, pois já sobrecarregados com a sua folha de pagamento.

Verifica-se então que no quesito segurança, a presença de um porteiro no condomínio, por si só não tem o condão de impedir ou reduzir o número de ocorrências.

Por isso, muitos condomínios, em especial os residenciais, vem adotando esse conceito de portaria, pois além de não terem condições de arcar com a folha de

¹<http://g1.globo.com/bom-dia-brasil/noticia/2014/10/levantamento-aponta-que-7-em-cada-10-vigias-dormem-em-trabalhonoturno.html#:~:text=Um%20levantamento%20feito%20em%20condom%C3%A9nios,dormem%20durante%20o%20trabalho%20noturno.&text=E%20%C3%A9%20para%20diminuir%20esses,%2C%20vamos%20dizer%20assim%2C%20espionagem.>

pagamento e os encargos dela decorrentes, também não tem condições de oferecer a seus funcionários, treinamentos e equipamentos para lhes aprimorar os trabalhos desenvolvidos.

Salienta-se ainda, que o índice de condomínios que vem adotando esse tipo de portaria virtual, mostra-se em percentual muito baixo se considerarmos o número total de condomínios existentes, não havendo, ao menos por ora, necessidade de intervenção estatal, que deve preservar sempre pela menor interferência possível, ainda mais num estado democrático de direito.

Com relação as questões de eventuais falhas de comunicação ou ausência de energia elétrica, a maioria das empresas que oferecem serviços de portaria remota, possuem sistemas com redundância, em especial o de comunicação pela internet, que se baseia em links cabeados e por rádio comunicação, que somados à utilização de no-breaks e outros equipamentos, mantém o sistema sempre ativo.

Somado a essa tecnologia, em regra contam com equipes de atendimento para situações onde seja necessária a presença física de profissionais, seja enquanto haja a manutenção de algum equipamento, seja para atender situações de urgência e emergência.

Diante da Pandemia atual, o mundo foi forçado a acelerar um novo conceito de trabalho, onde a presença física de alguns funcionários começou a ser vista como não tão necessária, e a Pandemia que assola atualmente o mundo vem alterando muitos destes conceitos firmados ao longo dos tempos.

A tecnologia não pode ser considerada por si só como uma forma de extinguir postos de trabalho. Na verdade, ela trará novas profissões e necessidades.



O que precisa haver são políticas públicas efetivas no sentido de especializar os trabalhadores, à fim de que com auxílio das tecnologias atuais, possam estar se preparando e desenvolvendo novos postos de trabalho.

Podemos citar como exemplo os caixas eletrônicos dos bancos. Apesar de terem sido suprimidos funcionários que faziam atendimento nos caixas, foram criados postos de trabalhos nas fábricas dos equipamentos, nas empresas de manutenção, no reabastecimento de dinheiro, no transporte de valores, etc.

Assim, a modernização e aplicação de inovações técnicas na execução dos serviços, não implica necessariamente em redução dos postos de trabalho, mas mudança da forma de sua atuação, pois novas oportunidades acabam sendo criadas, devendo ser implementadas medidas para aperfeiçoar a mão-de-obra, tornando-a mais especializada.

Agir de outra forma nos levaria ao socialismo, política que ao longo dos tempos mostrou-se ineficiente nos diversos países onde foram implantados.

Vencidas as premissas acima, adentramos na análise jurídica da constitucionalidade da presente proposição.

Pois bem. Primeiramente, em seu cerne, o projeto de lei em apreço traz regras atinentes à figura do condomínio edilício. Dessa forma, não se enquadra, *a priori*, na competência desta Casa de Leis, visto que compete privativamente à União legislar sobre Direito Civil, na forma do art. 22, I da Constituição Federal. Portanto, o PL **padece de inconstitucionalidade formal orgânica em virtude da falta de competência para legislar, ou seja, há perda de objeto quanto ao poder de iniciativa.**



Ademais, ao dispor sobre condomínios edilícios, o Projeto de Lei pretende interferir sobre as prerrogativas inerentes à propriedade privada, de uso, gozo, fruição e disposição de um bem privado. Logo, ao realizar uma limitação e criar obrigações à forma de fruição e disposição da propriedade privada, o PL acaba também por dispor sobre matéria típica de Direito Civil, para a qual a Constituição Federal atribui a competência legislativa exclusiva à União.

Nesse sentido, faz-se mister trazer à colação o entendimento do ilustre administrativista² que assevera, *ipsis litteris*:

A competência para intervir na propriedade e atuar no domínio econômico não se distribui igualmente entre as entidades estatais. A legislação sobre direito de propriedade e intervenção no domínio econômico é privativa da União. Aos Estados e Municípios só cabem as medidas de polícia administrativa, de condicionamento de uso da propriedade ao bem-estar social e de ordenamento das atividades econômicas, nos limites das normas federais.

Em abono dessa disposição doutrinária, insta salientar o entendimento adotado pela jurisprudência pátria, em casos análogo, no sentido de inconstitucionalidade de leis locais e estaduais, sobretudo em função da competência privativa da União para legislar sobre direito civil e de propriedade, *in verbis*:

² MEIRELLES, 1988, pág.499.

EMENTA: ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE. APELAÇÃO CÍVEL. LEI MUNICIPAL Nº 9.715/2015. DISPONIBILIZAÇÃO DE PAINÉIS ORIENTADORES DE LOCALIZAÇÃO COM SINALIZAÇÃO TÁTIL E PISO TÁTIL DIRECIONAL. INTERVENÇÃO NA PROPRIEDADE PRIVADA E NA LIVRE INICIATIVA DE EXPLORÁ-LA. MATÉRIA DE DIREITO CIVIL. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA PRIVATIVA DA UNIÃO.

EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. ARTIGO 2º, §§ 1º E 2º, DA LEI Nº 4.711/92 DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS EM ÁREAS PARTICULARES. LEI ESTADUAL QUE LIMITA O VALOR DAS QUANTIAS COBRADAS PELO SEU USO. DIREITO CIVIL. INVASÃO DE COMPETÊNCIA PRIVATIVA DA UNIÃO.

1. **Hipótese de inconstitucionalidade formal por invasão de competência privativa da União para legislar sobre direito civil (CF, artigo 22, I).**
2. **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. Ação**



julgada procedente. [ADI 1.918, rel. min. Mauricio Corrêa, j. 23-8-2001, P, DJ de 1º-8-2003.]. ADI 4.862, rel. min. Gilmar Mendes, j. 18-8-2016, P, DJE de 7-2-2017.

Isto posto, há que se notar que são as regras federais que comandam solitariamente o direito de propriedade, abrangendo, os condomínios edilícios. Sendo assim, por encerrarem normas civis gerais, com força vinculante para os Estados e Municípios, não podem ser modificadas pelo legislador local.

A esse propósito, as normas referentes aos condomínios edilícios (de prédios de apartamentos), previsto no PL em tela, estão regrados pelos artigos 1331 e seguintes do Código Civil e em parte pela Lei federal de n.º 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, naquilo que não foi abrogado pelo Código Civil.

Nesse passo, a norma mais importante para o condomínio é Convenção do Condomínio, dado que ela se encontra no topo da pirâmide hierárquica interna. Todas as regras do Condomínio deverão estar descritas neste documento, sendo que só são válidas as regras que nele constam.

Para melhor ilustrar, passamos a transcrever alguns artigos do Código Civil sobre o tema. Vejamos:

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:



(...)

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.

§ 1o A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

Denota-se, portanto, que a Convenção é um documento administrativo que dita normas e regras no âmbito do funcionamento e administração de Condomínios, bem como os direitos e os deveres dos Condôminos, tais como: o tamanho das frações



ideais, a forma de cobrança das quotas, os juros, e vários outros critérios para assuntos financeiros, de propriedade, sanções, finalidade do empreendimento, síndico, entre outros.

Por conseguinte, infere-se que, **para dispor sobre regras condominiais para o caso de portaria virtual, bem como para o caso de contratação de seguros, o devido processo legal deve ser estipulado por convenção condominial, previamente aprovado em assembleia, ou seja, para que o condomínio conte com essa vedação e obrigatoriedade, é fundamental que seja aprovado pela coletividade de moradores, uma vez que é importante considerar o interesse destes, devido ao alto custo financeiro que será dispendido.**

Mas não é só. Fora os argumentos acima esposados, a referida **propositura também viola o princípio da livre iniciativa, previstas no artigo 170 de nossa Carta Magna, uma vez que ao criar obrigação coercitiva de contratação de seguro, assim como restringir o uso do bem, realiza uma indevida intervenção estatal, representando ingerência na livre iniciativa e na liberdade de exercer atividade econômica.**

Na mesma linha intelectual, conforme ilustrado na exposição de motivos da presente proposição, **os objetivos almejados visa a segurança das pessoas, sendo assim, acaba por viola o princípio da intervenção subsidiária na economia, consagrado na Carta Magna, em seu artigo 174, por transferir aos particulares dever público que incumbe precipuamente ao Estado.**

À vista disso, o princípio da subsidiariedade busca limitar o Estado intervencionista, defendendo um “Estado subsidiário”, regulador e fiscalizador da economia. A subsidiariedade ordena as competências entre Estado e sociedade.

Somando a isso, destaca-se o posicionamento estabelecido pelo **Supremo Tribunal Federal, sobre a forma de intervenção estatal na ordem econômica:**

“CONSTITUCIONAL. ECONÔMICO. INTERVENÇÃO ESTATAL NA ECONOMIA: REGULAMENTAÇÃO E REGULAÇÃO DE SETORES ECONÔMICOS: NORMAS DE INTERVENÇÃO. LIBERDADE DE INICIATIVA. CF, art. 1º, IV; art. 170. CF, art. 37, § 6º. I. - **A intervenção estatal na economia, mediante regulamentação e regulação de setores econômicos, faz-se com respeito aos princípios e fundamentos da Ordem Econômica. CF, art. 170. O princípio da livre iniciativa é fundamento da República e da Ordem econômica:** CF, art. 1º, IV; art. 170. [...] V. - RE conhecido e provido.” (RE 422941, Relator Min. Carlos Velloso, Segunda Turma, STF, julgado em 06/12/2005 – grifo nosso).

Convém pôr em relevo, que a proposição **não se coaduna com o princípios da proporcionalidade e da razoabilidade**, eis que os fins colimados pelo Poder Legislativo – conquanto elevados – **poderão representar obrigações excessivas a uma categoria, além de impactar seus custos operacionais**, máxime em um cenário recessivo como o vivido pela economia brasileira, em que muitos estão com dificuldade para manter seus negócios e obrigações.

A esse propósito, impede destacar o entendimento da ilustre doutrinadora **Maria Sylvia Zanella Di Pietro**, que assevera, *ipsis litteris*:

“o princípio da razoabilidade, entre outras coisas, exige proporcionalidade entre os meios de que se utiliza a Administração e os fins que ela tem que alcançar. **E essa proporcionalidade deve ser medida não pelos critérios pessoais do administrador, mas segundo padrões comuns na sociedade em que vive; e não pode ser medida diante dos termos frios da lei, mas diante do caso concreto**”. (grifo nosso).³

Por fim, é de se concluir que, as medidas imposta pela proposição, deve, primeiramente, levar em consideração a sua real efetividade, sob pena de ser inócua para os destinatários e apenas onerar o empresário com mais uma obrigação arbitrária, desproporcional e desarrazoada, acarretando embaraços, na medida em que será necessário se adequar as novas obrigações, o que gera custos excedentes e outros imprevistos.

Conclusão:

Por todo o exposto, a Fecomércio/MT, em consonância com o posicionamento do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residencial, Comercial e Condomínios do Estado de Mato Grosso – SECOVI/MT, se posiciona de forma **divergente** ao PL 869/2020, devido a necessidade de

³ Di Pietro, Maria Sylvia Zanella Direito administrativo / Maria Sylvia Zanella Di Pietro. – Pág. 117 -30.ed. Rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017

uma reflexão pormenorizada das eventuais consequências, bem como por razões de inconstitucionalidade formal orgânica e material.

Atenciosamente,



IGOR CUNHA

Superintendente da Fecomércio MT