

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PL 4.516 DE 2008 (Do Sr. Otávio Leite)

Dispõe sobre a construção de cômodo para porteiros e demais empregados de edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços.

VOTO EM SEPARADO (Do Sr. Zenaldo Coutinho)

A presente proposição, de autoria do Deputado Otávio Leite, pretende introduzir no ordenamento brasileiro regras para a construção de cômodo para porteiros e demais empregados em edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços.

A Comissão de Desenvolvimento Urbano manifestou-se pela aprovação, concordando o Relator, que *“o direito ao trabalho, por sua vez, implica não somente em ter um emprego, mas desfrutar de condições dignas para o seu exercício, o que, certamente, inclui dispor de acomodação adequada no local de trabalho. Fato é, no entanto, que muitas edificações, como condomínios residenciais e comerciais, não dispõem de espaços especialmente reservados para utilização por parte de porteiros, faxineiros, jardineiros e outros trabalhadores.”*

Por sua vez, o ilustre Relator na Comissão de Constituição e Justiça e Redação, Deputado Índio da Costa, preocupado com eventual interferência do Estado na propriedade privada, manifestou-se pela inconstitucionalidade da matéria alegando que “...as limitações ao direito de propriedade só podem ser impostas mediante lei específica que determinem uma ritualística própria, como é o caso das desapropriações. Tem-se, pois, que obrigar o particular a construir

cômodos para empregados ou terceirizados, é impor uma limitação do direito de propriedade, podendo dita restrição vir a ser entendida como uma espécie de desapropriação, uma vez que o Estado está determinando não só a obrigatoriedade da reserva de parte da propriedade, como assim a sua exclusividade de uso. Ademais, a nobreza e relevância da norma estão justamente no seu caráter geral e abstrato, forma de garantir que seja imposta e cumprida por todos que a ela estejam subsumidos. Assim, não é demais lembrar que nem todas as edificações sejam ou serão empregadoras ou contratantes de serviços....”

Com a máxima vênia, discordo do voto do Relator da CCJC, nos termos dos argumentos a seguir apresentados.

O PL 4.516/08 prevê, em normas gerais, que “Em edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços deverão ser adotados padrões edilícios que assegurem cômodos especialmente reservados para vestiário e eventual pernoite de porteiros e outros empregados ou prestadores de serviço, na forma especificada em lei municipal.

O Projeto de Lei vem resolver a seguinte questão: alguns condomínios não prevêm, em suas partes comuns, um quarto e banheiro para uso de empregados (porteiros, faxineiros, vigias diurnos e noturnos, zeladores e outros). O bom senso já perceberia a necessidade. O autor invoca o direito trabalhista e o Estatuto das Cidades para justificar o seu pleito. Poderia invocar também o Código Civil, na parte que trata dos condomínios edilícios.

Diz o Código Civil, no seu capítulo VII (art. 1331 e ss):

“Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.”

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público;

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

A parte comum das edificações pertence a todos os condôminos. Importante verificar que tanto a parte exclusiva como a parte comum nessas edificações somente tem condições de existir porque é organizada em forma de

condomínio. Ora, todo condomínio pressupõe a prestação de serviços por empregados. O fato de o condomínio, eventualmente, estar sem empregados ou decidir não ter empregados não é relevante, porque é uma decisão de gestão. Basta a assembléia decidir ter empregados, que os espaços terão que estar à disposição.

Dessa forma, nada mais justo que as incorporadoras planejem a construção desses conjuntos residenciais ou comerciais acrescidos, nas partes comuns, de instalações adequadas ao uso dos prestadores de serviços do condomínio.

Ao final, o que o Legislador deseja é que as construtoras garantam em seus empreendimentos espaços para que os empregados do condomínio, possam trocar roupa, banho, etc., tudo de acordo com o porte do empreendimento imobiliário e as regras impostas pela municipalidade e o Estatuto das Cidades. Esse espaço com suas instalações integrará a parte comum do edifício.

Na realidade, o condomínio existe para garantir a existência dessas unidades residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços. Como o condomínio pressupõe a contratação de empregados, o condomínio não pode ignorar que esses empregados ficam à sua disposição por 8 a 10 horas por dia e à noite e que o próprio condomínio deve contar em suas instalações com espaços adequados para uso dos empregados.

Não se está exigindo que as construtoras construam garagens, salão de festas ou coberturas que seriam itens dispensáveis e a critério dos moradores. A construção de vestiários e banheiro para uso dos empregados, no horário do trabalho, é garantir condições humanas para exercício do trabalho. Com efeito, as incorporadoras estão obrigadas a prever para condomínios edifícios uma série de itens de segurança, acessos a logradouros públicos, e nem por isso, há intervenção na propriedade privada.

A propósito, a atividade econômica do setor privado não está fora do poder normativo e regulador do Estado, como se extrai do art. 174 da Constituição Federal.

Além de melhorar as condições de trabalho, a proposição contribui para uma cidade mais humanizada.

Não se trata, portanto, de inconstitucionalidade da matéria, nem há aqui invasão da iniciativa legislativa. A União define a norma geral e os municípios estabelecem as regras complementares.

Dessa forma, voto pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do PL 4.516 de 2008.

Sala da Comissão, de maio de 2010.

DEPUTADO ZENALDO COUTINHO