



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 4.516-B, 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; tendo pareceres: da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. FLAVIANO MELO); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa (relator: DEP. ZENALDO COUTINHO).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:  
DESENVOLVIMENTO URBANO; E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **SUMÁRIO**

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

III – Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- parecer vencedor
- parecer da Comissão
- voto em separado

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece regras para a construção de cômodo para porteiros e demais empregados de edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços.

Art. 2º Em edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços deverão ser adotados padrões edifícios 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.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

O Estatuto da Cidade, aprovado no ano de 2001, traz diretrizes básicas para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. O texto da lei define as cidades sustentáveis como um direito que inclui o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Inicialmente apresentei o PL 3682 de 2008, para acrescentar ao “Estatuto da Cidade”, este cuidado aos que tão bem cuidam de nós, obstante, respeitando a posição de colegas Deputados, membros da Comissão de Desenvolvimento Urbano, que preferem não alterar aquela Lei Original, retirei por requerimento o projeto que agora reapresento, para que tome a forma de Lei extravagante, ao “estatuto da cidade”, complementando as normas edilícias em favor dos funcionários que movimentam o bom atendimento que temos nos prédios e condomínios.

O direito ao trabalho, em suas interfaces com a função social da propriedade e com a questão urbana, associa-se diretamente à garantia da existência de cômodos adequados para que as pessoas que trabalham nas edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços utilizem como vestiário ou para eventual pernoite. Condições dignas de trabalho incluem acomodação adequada para os trabalhadores.

Como a legislação federal, no campo do direito urbanístico, deve ater-se aos limites das normas gerais, consoante o disposto no § 1º do art. 24 da Constituição Federal, a obrigatoriedade criada pela presente proposição deverá ser concretizada mediante a aprovação de leis municipais. Essas normas das municipalidades adaptarão a suas peculiaridades a regra básica aqui estabelecida, com a definição de padrões edifícios, dimensões mínimas e outros parâmetros.

Diante da alta relevância social do projeto de lei aqui apresentado, conta-se, desde já, com o pleno apoio dos Senhores Parlamentares para sua rápida aprovação.

Sala das Sessões, em 16 de dezembro de 2008.

Deputado **OTÁVIO LEITE**  
PSDB/RJ

<p align="center"><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b></p>
--

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

.....

**TÍTULO III  
DA ORGANIZAÇÃO DO ESTADO**

.....

**CAPÍTULO II  
DA UNIÃO**

.....

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

- I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;
- II - orçamento;
- III - juntas comerciais;
- IV - custas dos serviços forenses;
- V - produção e consumo;
- VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;
- VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;
- VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
- IX - educação, cultura, ensino e desporto;
- X - criação, funcionamento e processo do juizado de pequenas causas;
- XI - procedimentos em matéria processual;
- XII - previdência social, proteção e defesa da saúde;
- XIII - assistência jurídica e defensoria pública;

XIV - proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência;

XV - proteção à infância e à juventude;

XVI - organização, garantias, direitos e deveres das polícias civis.

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

### CAPÍTULO III DOS ESTADOS FEDERADOS

Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição.

§ 1º São reservadas aos Estados as competências que não lhes sejam vedadas por esta Constituição.

§ 2º Cabe aos Estados explorar diretamente, ou mediante concessão, os serviços locais de gás canalizado, na forma da lei, vedada a edição de medida provisória para a sua regulamentação.

*\* § 2º com redação dada pela Emenda Constitucional nº 5, de 15/08/1995.*

§ 3º Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de Municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### I – RELATÓRIO

O projeto de lei que ora vem ao exame desta Comissão de Desenvolvimento Urbano pretende acrescentar ao ordenamento jurídico brasileiro diretriz acerca de cômodo para empregados nas edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços.

A nova diretriz preconiza a adoção de padrões edílios, nas edificações mencionadas, que assegurem cômodos especialmente reservados para vestiário e eventual pernoite de porteiros e outros empregados ou prestadores de serviço, na forma que dispuser a lei municipal.

Justificando sua proposta, o autor argumenta que o direito a cidades sustentáveis, na forma como definido e assegurado pelo Estatuto da Cidade, inclui o direito ao trabalho. Este, por sua vez, “associa-se diretamente à garantia da existência de cômodos adequados para que as pessoas que trabalham nas

edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços utilizem como vestiário ou para eventual pernoite.”

Tramitando em regime conclusivo, a proposição foi distribuída, também, à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, que deve manifestar-se quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa. A esta Comissão de Desenvolvimento Urbano compete analisar a matéria do ponto de vista de sua relação com a política urbana. Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

Depois de mais de uma década de tramitação, o Estatuto da Cidade veio, em 2001, regulamentar a Constituição Federal de 1988 no que tange à aplicação de sanções ao solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, bem como no que respeita ao estabelecimento de diretrizes gerais da política urbana. A primeira dessas diretrizes gerais, expressa no inciso I do art. 2º, garante o “direito a cidades sustentáveis”, definindo-o como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Ora, 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.

Essas pessoas, tão importantes para o cotidiano das edificações, não têm via de regra onde trocar de roupa ou fazer suas refeições, sendo obrigadas a fazer uso de espaços improvisados, desprovidos de conforto e dignidade. É relevante, portanto, a iniciativa do ilustre autor, de incluir no ordenamento jurídico brasileiro uma nova Lei apontando esta importante diretriz, infelizmente não prevista no rol de diretrizes gerais da política urbana trazido pelo art. 2º do Estatuto da Cidade. Assim dando condições e garantias, para que na forma da lei municipal, ocorra a adoção de padrões edilícios, em edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços, que assegurem cômodos especialmente reservados para o uso por parte de porteiros e outros empregados ou prestadores de serviço.

A remissão à lei municipal frise-se, não é sem razão, visto que a matéria diz respeito, inegavelmente, aos códigos de obras e edificações, que são de competência municipal (art. 30, incisos I e VIII, da Carta Magna). Assim, embora a Constituição Federal assegure à União a competência para traçar normas gerais em matéria urbanística (art. 24, inciso I), bem como para instituir diretrizes de desenvolvimento urbano (arts. 21, inciso XX, e 182, *caput*), essas prerrogativas jamais podem servir de pretexto para uma investida sobre a soberania municipal. Embora as questões de constitucionalidade sejam objeto intrínseco do exame da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, o respeito à divisão de

competências promovida pela Constituição Federal é relevante para a CDU na medida em que resguarda a autonomia municipal no que concerne ao desenvolvimento urbano.

Ao comentar essa questão, em sua obra **“Direito Urbanístico Brasileiro”**, o jurista José Afonso da Silva esclarece que não é objeto das normas gerais promoverem em concreto o desenvolvimento urbano, mas apenas direcioná-lo. Outro estudioso do direito, Diogo de Figueiredo Moreira Neto, em **“Competência concorrente limitada: o problema da conceituação das normas gerais”**, ensina que a essas normas somente cabe estabelecer princípios, diretrizes e regras jurídicas gerais, não podendo descer em pormenores nem esgotar o assunto legislado.

Registre-se, por oportuno, que o Autor deste, retirou outra proposição sua similar a esta, por acordo realizado em sessão desta Comissão para ajustes naquela que findou por originar este PL que agora relato, e que naquela ocasião ocorreu manifestação oferecida pelo Sindicato dos Condomínios Residenciais e Comerciais do Distrito Federal (Sindicomdomínio), que se posicionou contrariamente à proposta. Entre os argumentos apresentados, o Sindicomdomínio alega, primeiramente, ser questionável a obrigatoriedade de se reservar um cômodo nas edificações para pernoite de porteiros e outros empregados, pois não se supõe que o empregado contratado para trabalhar no horário noturno vá dormir no local de trabalho. Sem desmerecer o argumento, deve-se observar que o texto já previa na proposição anterior e prevê nesta a necessidade de um cômodo para vestiário ou eventual pernoite de porteiros e outros empregados ou prestadores de serviço, não ficando, pois, restrito à utilização por funcionários do período noturno. A manifestação do Sindicomdomínio alega, ainda, que Brasília é uma cidade tombada como patrimônio da humanidade, razão pela qual não se poderia impor uma obrigação desse caráter por meio de lei ordinária. Finalmente, lembra a existência de legislação municipal que determina o potencial construtivo de cada área urbana e a necessidade de respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, no caso de edificações já construídas. Quanto a isso, cabe notar, em primeiro lugar, que o texto proposto, mantido nesse PL aqui analisado, ao se restringir a uma diretriz a ser cumprida na forma de lei municipal, posiciona-se em respeito à Constituição Federal, conforme já explanado anteriormente.

Ficará, igualmente, a cargo da legislação local adequar a aplicação da nova norma às exigências do tombamento de Brasília, que é um caso específico entre todas as cidades brasileiras. Diga-se de passagem que a inscrição do plano piloto de Brasília como patrimônio cultural da humanidade deriva de decisão da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (Unesco), que também abrange os centros históricos de Ouro Preto, Olinda e Salvador. Mesmo antes disso, o art. 38 da Lei nº 3.751, de 13 de abril de 1960, já protegia a cidade, ao determinar que “qualquer alteração no plano piloto, a que obedece a urbanização de Brasília, depende de prévia autorização em lei federal”. Esse artigo foi regulamentado em nível local pelo Decreto do Governo do Distrito Federal nº 10.289, de 1987. No nível nacional, o tombamento foi efetivado em 1990, e é disciplinado por meio da Portaria nº 314, de 1992, do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Assim, se este projeto de lei vier a ser aprovado, a lei dele derivada não terá conflito de hierarquia com as leis que regem o tombamento de Brasília.

Portanto, o projeto de lei sob exame consegue, sem dúvida, atingir o alvo de assegurar espaço apropriado para uso de trabalhadores e prestadores de serviço em edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços, contribuindo, assim, para que tais pessoas alcancem a plena concretização do seu direito a cidades sustentáveis. Mais importante, faz isso respeitando integralmente a distribuição de atribuições prevista pela Carta Magna. Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, vota-se pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.516 de 2008.

Sala da Comissão, em 30 de junho de 2009.

Deputado **FLAVIANO MELO**  
PMDB/AC  
Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 4.516/2008, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Flaviano Melo.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Eduardo Sciarra - Presidente, João Bittar, Fernando Chucre e José Chaves - Vice-Presidentes, Angela Amin, Chico Abreu, Emilia Fernandes, Evandro Milhomen, Fernando Chiarelli, Flaviano Melo, João Carlos Bacelar, José Carlos Machado, José Paulo Tóffano, Marcelo Melo, Mário Heringer, Osmar Júnior, Zezéu Ribeiro, Acélio Casagrande.

Sala da Comissão, em 8 de julho de 2009.

Deputado **EDUARDO SCIARRA**  
Presidente

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

### **PARECER VENCEDOR**

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, 19 de maio de 2010.

## **DEPUTADO ZENALDO COUTINHO**

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou, contra os votos dos Deputados Roberto Magalhães e Paulo Maluf, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 4.516-A/2008, nos termos do Parecer do Deputado Zenaldo Coutinho, designado Relator do Vencedor. O parecer do Deputado Índio da Costa passou a constituir voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Eliseu Padilha - Presidente, Rodovalho e Efraim Filho - Vice-Presidentes, Antonio Carlos Pannunzio, Bonifácio de Andrada, Carlos Bezerra, Edmar Moreira, Felipe Maia, Gonzaga Patriota, João Campos, José Eduardo Cardozo, José Genoíno, José Maia Filho, Luiz Couto, Marçal Filho, Marcelo Itagiba, Marcelo Ortiz, Márcio Marinho, Mauro Benevides, Mendes Ribeiro Filho, Mendonça Prado, Paulo Magalhães, Paulo Maluf, Regis de Oliveira, Roberto Magalhães, Rômulo Gouveia, Sandra Rosado, Sérgio Barradas Carneiro, Vilson Covatti, Zenaldo Coutinho, Arnaldo Faria de Sá, Beto Albuquerque, Domingos Dutra, Fátima Bezerra, Hugo Leal, João Magalhães, José Mentor, Moreira Mendes, Nelson Pellegrino, Onyx Lorenzoni, Ricardo Tripoli, Roberto Alves, Roberto Santiago, Silvio Costa, Solange Amaral, Vital do Rêgo Filho e William Woo.

Sala da Comissão, em 8 de junho de 2010.

**Deputado ELISEU PADILHA**

**Presidente**

## VOTO EM SEPARADO DO DEP. ÍNDIO DA COSTA

### I – RELATÓRIO

O projeto de lei ora em exame 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 matéria foi distribuída para apreciação nas Comissões de Desenvolvimento Urbano, e Constituição e Justiça e de Cidadania sob o disposto nos artigos 54 e 24 do RICD. Regime de tramitação ordinário.

A presente proposição teve sua aprovação na Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados, onde não foram apresentadas Emendas.

Encerrado o prazo para apresentação de emendas ao projeto. Não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

### II – VOTO

Determina a proposição que “em edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços deverão ser adotados **padrões edílios que assegurem cômodos especialmente reservados** para vestiário e eventual pernoite de porteiros e outros empregados ou prestadores de serviço, na forma especificada na lei municipal”.

Na justificativa apresentada, o nobre Deputado Otavio Leite remete ao Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001, o qual institui diretrizes básicas para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, fazendo menção expressa às cidades sustentáveis “como um direito que inclui o direito a terra urbana, **à moradia**, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (grifamos).

Afirma o nobre parlamentar que “o direito ao trabalho, em suas interfaces com a função social da propriedade e com a questão urbana, associa-se diretamente à garantia da existência de cômodos adequados para que as

pessoas que trabalham nas edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços utilizem como vestiário ou para eventual pernoite.”

Não descuida dos limites impostos a União para legislar sobre direito urbanístico (§ 1º do art. 24 da CF/88), a partir do que a previsão ora proposta, no entendimento do seu autor, deverá ter caráter geral e vir a ser concretizada através da aprovação de leis municipais.

Com a devida vênia e em que pesem os argumentos apresentados, a proposta legislativa, na forma como delineada no PL 4516/2008, se aprovada, constituirá norma cogente e específica obrigando as edificações a construção de cômodos para as finalidades já declinadas.

Tal premissa foge a competência legislativa da União, pelas razões que a seguir se comenta na medida em que se vislumbra uma invasão de competência na esfera legislativa municipal, a quem a Constituição Federal, pelo já citado art. 24, reservou a prerrogativa de legislar sobre questões urbanísticas.

Além disso, e, talvez mais grave, diz respeito à interferência do legislativo federal na esfera constitucional do direito de propriedade.

O autor busca no direito de moradia e no estatuto da cidade a fundamentação para a edição de norma particular, que atinge diretamente a propriedade em condomínio. É sabido, pois, que em se tratando de direitos constitucionais, há que se fazer uma relativização dos institutos, através de uma interpretação sistemática da Carta Maior.

Nessa esteira, observa-se que o Direito de propriedade está garantido a partir das deliberações da Assembléia Nacional Constituinte, no art. 5º, inciso XX, consagrado como um direito fundamental. Enquanto isso, o direito a moradia aparece no caput do art. 6º, introduzido pela emenda Constitucional nº 20, aprovada pelo Legislativo Federal, no ano de 2000.

Enquanto a propriedade é um direito fundamental que acompanha o homem, o direito a moradia é um direito social de conteúdo programático, na medida em que sua consecução é obrigação do Estado e não do particular.

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.

Existe no Brasil mais de 200.000 (duzentos mil) condomínios dos mais diversos tamanhos e características. Nem todos são contratantes de mão-de-obra. Também, um condomínio que hoje é empregador, amanhã poderá não sê-lo, dado que a relação de trabalho tem um caráter dinâmico e está relacionada às necessidades do empregador.

Por outro lado, as edificações já aprovadas pelas normas das respectivas municipalidades, muitas com mais de 50 (cinquenta anos) possivelmente não conseguiriam adaptar-se as novas exigências por razões óbvias, a impossibilidade física de adequação dos espaços construtivos.

Apenas para argumentar, ainda que houvesse a possibilidade física de tal adequação (construção de cômodo) é importante que se atente para os custos decorrentes e para a gravidade que isso representa no atual contexto dos condomínios brasileiros.

É notório que o poder aquisitivo do povo vem diminuindo a cada ano. Notório, também, que após a edição do Código Civil de 2002, com a redução da multa moratória para 2%, aumentou significativamente a inadimplência dos condomínios.

Neste cenário, inviável que se pense em qualquer medida que traga como consequência o aumento dos custos para quem vive em condomínio. Estamos certos de que a imposição de tais medidas, por mais nobres que sejam

suas intenções, implicará no aumento da inadimplência podendo resultar em desemprego.

Estes argumentos, por si, só, afastam a pretensão do PL 4516/2008, pois, não há que se impor uma norma sem direcionamento concreto. Seria impossível, até mesmo para a Municipalidade, estabelecer uma norma obrigando a construção de determinado equipamento, sem ter em mente as disposições dos futuros adquirentes quanto à contratação ou não de empregados e prestadores de serviço.

Vale referir que a relação de emprego se dá entre pessoas (físicas e/ou jurídicas), mas com relação à edificação. Para argumentar, seria o mesmo que impor a um restaurante a obrigatoriedade de ter talheres de peixe, ainda que o dono não pretenda servir peixe em seu cardápio.

A preocupação do autor, com a dignidade da pessoa humana e em especial com o ambiente de trabalho, merece todos os aplausos. Todavia, entende-se que a concretização de suas expectativas não alcança a melhor guarida através deste. Por esta razão nosso voto é pela **inconstitucionalidade** do Projeto de Lei nº 4.516 de 2008.

Sala da Comissão, em 28 de abril de 2010.

Deputado **INDIO DA COSTA**

**FIM DO DOCUMENTO**