DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - TF35-71Y7-78NM-7N24

RELATÓRIO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 159 DE 2025

Dispõe sobre os requisitos legais para cobrança de taxas por associações de proprietários/moradores de áreas com acesso controlado, inclusive por câmeras de segurança em vias públicas e sobre a facultatividade da participação e contribuição financeira dos moradores em associações de bairro no município de Mogi Mirim, e dá outras providências.

RELATOR: VEREADOR WAGNER RICARDO PEREIRA

I - EXPOSIÇÃO DA MATÉRIA EM EXAME

O Substitutivo ao Projeto de Lei nº 159 de 2025, de autoria do Vereador Cristiano Gaioto e outros, tem por objetivo garantir o ***direito de liberdade de associação, regulamentar a facultatividade da participação e da contribuição financeira de moradores em associações de bairro no Município de Mogi Mirim, bem como estabelecer regras relacionadas ao controle de acesso e à instalação de câmeras em vias públicas.***

O artigo 1º define que a participação e a contribuição financeira dos moradores em associações de bairro são de caráter facultativo, em conformidade com o artigo 5°, inciso XX, da Constituição Federal, e com os Temas 492 do Supremo Tribunal Federal (STF) e 882 do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

O artigo 2° dispõe que nenhum morador poderá ser obrigado a associar-se ou a contribuir com taxas, mensalidades ou qualquer forma de contribuição, salvo se houver manifestação expressa de vontade.

O artigo 3° veda que as associações de bairro imponham restrições, penalidades ou impeçam o usufruto de espaços e serviços públicos aos moradores que optarem por não se associar.

O artigo 4° determina que a lei não se aplica a condomínios edilícios regidos pela Lei n° 4.591/1964, nem a loteamentos fechados regularizados com previsão legal e registro próprio, reconhecendo a distinção entre associações voluntárias e condomínios formalmente constituídos.

O artigo 5° veda a cobrança de taxas por associações de bairro em face de moradores ou proprietários de imóveis que não atendam aos requisitos previstos no §8° do artigo 2° da Lei n° 6.766/1979, incluído pela Lei n°13.465/2017, especialmente quando o loteamento não possua autorização municipal de acesso controlado ou não preste serviços essenciais.

O artigo 6° dispõe que as associações de moradores dos loteamentos somente poderão cobrar taxas de manutenção se estiverem devidamente autorizadas e regularizadas pelo ente público, para qualquer prestação de serviços, desde que tais atividades estejam adequadas ao CNAE da associação e comprovada a capacitação técnica para prestar tais serviços, inclusive, para contratação de empresas terceirizadas como da segurança privada, que obrigatoriamente deverão apresentar as devidas licenças prévias da Polícia Federal em consonância com a Portaria n.º 18.974 de 07 de maio de 2024.

O artigo 7° veda a instalação de câmeras de segurança privada em vias públicas sem autorização prévia do Município, mencionando que a aprovação dependerá de análise pelo órgão público competente, do pedido expresso acompanhado de alguns documentos. Em seus parágrafos traz disposições acerca da instalação das câmeras.

O artigo 8° estabelece que a Lei será regulamentada no que couber.

Por fim, o artigo 9° dispõe que a Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando a Lei Ordinária n° 6.952/2025, que tratava anteriormente da matéria.

A justificativa apresentada menciona que a medida ressalta que o objetivo central é proteger o direito constitucional à liberdade de associação, garantindo que nenhum morador seja compelido a contribuir ou a participar de entidades associativas sem consentimento. Destaca, ainda, que o projeto não visa restringir ou enfraquecer as associações de bairro, mas sim fortalecê-las por meio da gestão transparente, voluntária e consciente de seus associados.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - TF35-71Y7-78NM-7N24

Por fim, a proposta apresenta-se como uma medida de interesse público local, voltada à defesa das liberdades individuais e à organização das relações comunitárias em conformidade com os princípios constitucionais da legalidade, da autonomia da vontade e da transparência administrativa.

II - CONCLUSÕES DO RELATOR

a) Legalidade e Constitucionalidade

O Substitutivo ao Projeto de Lei nº 159 de 2025 está em conformidade com os princípios constitucionais e legais, não apresentando vícios de constitucionalidade ou legalidade.

Aos Municípios é assegurado a competência legislativa municipal prevista no artigo 30, incisos I e II, da Constituição Federal, que autoriza os Municípios a legislar sobre assuntos de interesse local e a suplementar normas federais e estaduais, adequando-as às suas necessidades locais. O projeto, portanto, enquadra-se como exercício legítimo da competência suplementar municipal, afastando qualquer hipótese de vício de iniciativa.

A proposição encontra amparo direto no artigo 5°, inciso XX da Constituição Federal, que assegura o direito fundamental à liberdade de associação, estabelecendo que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. O projeto, portanto, busca apenas reafirmar e regulamentar esse direito no âmbito do Município de Mogi Mirim, sem inovar de forma contrária à legislação federal.

A jurisprudência dos tribunais superiores reforça tal entendimento. O Supremo Tribunal Federal (Tema 492) reconhece que é inconstitucional a cobrança de taxas de manutenção por associações de moradores em relação a proprietários não associados, salvo quando houver adesão expressa e previsão legal específica. O Superior Tribunal de Justiça (Tema 882), por sua vez, dispõe que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a eles não anuíram.

As decisões dos Tribunais Superiores consolidam o entendimento de que a adesão a associações de bairro deve ser ato voluntário e a cobrança de contribuições condicionada à vontade expressa do morador. O projeto, portanto, apenas transfere para o plano normativo

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - TF35-71Y7-78NM-7N24

local um princípio já pacificado no ordenamento jurídico nacional, ajustando-o às peculiaridades do Município.

Quanto à legalidade, observa-se que a proposição não cria obrigações novas ou incompatíveis com o ordenamento jurídico. Ao contrário, harmoniza-se com o regime do Código Civil, que disciplina a constituição e funcionamento das associações, conforme os artigos 53 a 59, bem como com as normas urbanísticas e registrais que regem loteamentos e condomínios, Lei n° 6.766/1979, Lei 4.591/1964 e artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil.

No plano da juridicidade, o projeto está em conformidade com os princípios constitucionais da liberdade de associação, da legalidade, da segurança jurídica e da razoabilidade, previstos nos artigos 5°, incisos II, XX e XXXV, e artigo 37, *caput*, da Constituição Federal. O texto não cria novas obrigações nem impõe restrições desproporcionais, limitando-se a esclarecer e reforçar direitos já reconhecidos pela legislação e pela jurisprudência.

Diante do exposto e com base nos fundamentos expostos, conclui-se que o Substitutivo ao Projeto de Lei n° 159/2025 atende os requisitos formais e materiais, demonstrando sua relevância social e legalidade, apto a regular tramitação.

b) Conveniência e Oportunidade

A proposição revela-se conveniente, oportuna e de relevante interesse público, pois reafirma direitos fundamentais e promove segurança jurídica nas relações entre moradores e associações de bairro.

Em âmbito local, é recorrente a existência de controvérsias quanto à obrigatoriedade de contribuição a associações de bairro por parte de moradores que não manifestaram adesão formal. A ausência de regulamentação específica no município tem gerado conflitos judiciais e administrativos, bem como práticas associativas que extrapolam o princípio constitucional da liberdade de associação.

Nesse contexto, o Substitutivo ao Projeto de Lei n° 159/2025 surge como instrumento normativo de pacificação social e jurídica, oferecendo parâmetros claros sobre a facultatividade da adesão e da contribuição financeira a tais entidades. A medida traz maior transparência e

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - TF35-71Y7-78NM-7N24

equilíbrio às relações comunitárias, evitando abusos e garantindo que a participação ocorra por vontade livre e consciente dos cidadãos.

Conclui-se, portanto, que a proposição representa avanço relevante na organização da vida comunitária e na consolidação de princípios de legalidade, voluntariedade e responsabilidade social, estando plenamente justificada sua aprovação pelo Legislativo Municipal.

III - OFERECIMENTO DE SUBSTITUTIVO, EMENDAS OU SUBEMENDAS

Após análise detalhada do projeto o relator não propõe emendas ao texto do projeto. A decisão de não propor emendas baseia-se no entendimento de que o projeto, em sua forma cumpre com os seus objetivos.

IV - DECISÃO DA COMISSÃO

A Comissão de Justiça e Redação; Comissão de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privas e Comissão de Finanças e Orçamento por unanimidade, **aprova** o Substitutivo ao Projeto de Lei nº 159 de 2025, **sem emendas**, considerando-o **legal, constitucional e conveniente**.

Assinam os membros da Comissão de Justiça e Redação que votaram a favor:

- Vereador Wagner Ricardo Pereira (Presidente)
- Vereador João Victor Coutinho Gasparini (Vice-Presidente)
- Vereador Wilians Mendes de Oliveira (Membro)

Assinam os membros da Comissão de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas que votaram a favor:

- Vereador Ademir Souza Floretti Junior (Presidente)
- Vereador Marcos Antônio Franco (Vice-Presidente)

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - TF35-71Y7-78NM-7N24

- Vereador Wilians Mendes de Oliveira (Membro)

Assinam os membros da Comissão de Finanças e Orçamento que votaram a favor:

- Vereadora Mara Cristina Choquetta (Presidente)
- Vereador Márcio Dener Coran (Vice-Presidente)
- Vereador Marcos Paulo Cegatti (Membro)

SALA DAS SESSÕES "VEREADOR SANTO RÓTTOLI", em 04 de dezembro de 2025.

(assinado digitalmente)

VEREADOR WAGNER RICARDO PEREIRA

Relator

REFERÊNCIAS:

1. **Constituição Federal, Art. 5°, incisos II, XX, XXXV e Art. 37, *caput,*** que tratam da liberdade de associação, da legalidade e da inafastabilidade da jurisdição.
2. **Constituição Federal, Art. 30, I e II**, base legal para a competência de legislar sobre assuntos de interesse local e de suplementar a legislação federal e estadual no que couber.
3. **Código Civil, Arts. 53 a 59, e Arts. 1.331 a 1.358,** dispõem sobre a constituição, funcionamento e regime jurídico das associações e do condomínio em geral.
4. **Lei n°6.766/1979:** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
5. **Lei n° 4.591/1964:** Dispõe sôbre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - TF35-71Y7-78NM-7N24

6. **Lei Complementar Municipal n° 363/2022, Art. 35 e 36, inciso III,** que tratam da instalação e operação de câmeras em vias públicas e da competência municipal sobre o tema.
7. **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018)**: Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).
8. **Portaria nº 18.974/2024 da Polícia Federal**, que dispõe sobre a regulamentação e funcionamento de empresas prestadoras de serviços de segurança privada.
9. **Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal – RE nº 695.911/SP (Tema 492 da Repercussão Geral)**, que reconhece a inconstitucionalidade da cobrança compulsória de taxas de manutenção por associações de moradores não associados.
10. **Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – REsp nº 1.439.163/SP (Tema 882 dos Recursos Repetitivos)**, que reafirma a facultatividade da contribuição associativa.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - TF35-71Y7-78NM-7N24

PARECER DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO; COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS E COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO AO SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N° 159 DE 2025 DE AUTORIA DO VEREADOR CRISTIANO GAIOTO E OUTROS.

Seguindo o Voto exarado pelo Relator e conforme determinam os artigos 35, 37 e 38 da Resolução n° 276 de 09 de novembro de 2010 a Comissão Permanente de Justiça e Redação; Comissão de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas e Comissão de Finanças e Orçamento formalizam o presente PARECER FAVORÁVEL ao Substitutivo ao Projeto de Lei n° 159 de 2025.

Sala das Comissões, 04 de dezembro de 2025.

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

VEREADOR WAGNER RICARDO PEREIRA
Presidente/Relator

VEREADOR JOÃO VICTOR COUTINHO GASPARINI
Vice-Presidente

VEREADOR WILIANS MENDES DE OLIVEIRA
Membro

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - TF35-71Y7-78NM-7N24

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS

VEREADOR ADEMIR SOUZA FLORETTI JUNIOR
Presidente

VEREADOR MARCOS ANTÔNIO FRANCO
Vice-Presidente

VEREADOR WILIANS MENDES DE OLIVEIRA
Membro

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

VEREADORA MARA CRISTINA CHOQUETTA
Presidente

VEREADOR MÁRCIO DENER CORAN
Vice-Presidente

VEREADOR MARCOS PAULO CEGATTI
Membro

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - TF35-71Y7-78NM-7N24

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Mogi Mirim. Para verificar as assinaturas, clique no link: https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=TF3571Y778NM7N24, ou vá até o site https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificacão: TF35-71Y7-78NM-7N24



WAGNER RICARDO PEREIRA
Vereador - 1º Vice-Presidente
Assinado em 04/12/2025, às 13:49:26



WILIANS MENDES DE OLIVEIRA
Vereador
Assinado em 04/12/2025, às 13:54:12



MÁRCIO DENER CORAN
Vereador
Assinado em 04/12/2025, às 13:54:44



MARCOS PAULO CEGATTI
Vereador - 2º Secretário
Assinado em 04/12/2025, às 14:37:03



ADEMIR SOUZA FLORETTI JUNIOR
Vereador
Assinado em 04/12/2025, às 14:46:25



MARA CRISTINA CHOQUETTA
Vereadora
Assinado em 04/12/2025, às 15:12:32



MARCOS ANTONIO FRANCO
Vereador
Assinado em 24/02/2026, às 15:49:30

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - TF35-71Y7-78NM-7N24