



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Substitutivo Nº 2 ao Projeto de Lei Nº 96/2025

Dispõe sobre a facultatividade da participação e contribuição financeira dos moradores em associações de bairro no município de Mogi Mirim, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mogi Mirim aprova:

Art. 1º A participação e a contribuição financeira de moradores em associações de bairro no âmbito do Município de Mogi Mirim são de caráter facultativo, nos termos do art. 5º, XX, da Constituição da República.

Art. 2º Nenhum morador poderá ser obrigado a associar-se ou a contribuir com taxas, mensalidades ou contribuições associativas sem manifestação expressa de vontade.

Art. 3º É vedado às associações de bairro impor restrições, penalidades ou impedir o usufruto de espaços e serviços públicos a moradores que optarem por não se associar.

Art. 4º A cobrança de taxa de manutenção ou contribuição assemelhada não se aplica a não associados, ressalvadas as hipóteses previstas no art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.766/1979, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017, e a jurisprudência correlata fixada no Tema 492/STF e Tema 882/STJ.

Art. 5º Esta Lei não se aplica a condomínios edilícios regidos pela Lei nº 4.591/1964, nem a loteamentos com acesso controlado regularmente instituídos na forma da legislação aplicável e do registro imobiliário.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões “Vereador Santo Róttoli”, em 11 de setembro de 2025.

CRISTIANO GAIOTO
Presidente da Câmara Municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem por finalidade **garantir e explicitar a liberdade de associação**, assegurando que a participação e a contribuição financeira em associações de moradores sejam **sempre voluntárias**, nos termos do art. 5º, XX, da Constituição da República (“ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”) (BRASIL, 1988, art. 5º, XX). Também se prestigia a competência municipal para dispor, em âmbito local, sobre interesses da coletividade e **suplementar** a legislação federal quando couber (BRASIL, 1988, art. 30, I e II).

Na prática cotidiana, é frequente que proprietários ou possuidores enfrentem **pressões para o pagamento de taxas associativas**, mesmo **sem adesão formal** ou sem terem se associado voluntariamente. Tal quadro **contraria** o regime constitucional da liberdade de associação e o **estatuto civil das associações**, segundo o qual estas se constituem pela união de pessoas para fins não econômicos, **com vínculos obrigacionais restritos aos associados**, conforme previsão estatutária (BRASIL, 2002, arts. 53–59).

A jurisprudência **uniforme** dos Tribunais Superiores consolidou a matéria. O **Superior Tribunal de Justiça** fixou, em sede de **recurso repetitivo (Tema 882)**, a tese de que “**as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram**” (STJ, 2015, Tema 882). O **Supremo Tribunal Federal**, por sua vez, ao julgar o **Tema 492** da repercussão geral, assentou ser **inconstitucional** a cobrança de taxa de manutenção e conservação por associação de moradores **a proprietário não associado, até** o advento de lei que **regule especificamente** a matéria — notadamente, após as alterações introduzidas pela **Lei nº 13.465/2017** no regime dos **loteamentos de acesso controlado** (STF, 2021, Tema 492).

Importa distinguir, ainda, o regime **condominial** do regime **associativo**. **Condomínios edilícios** têm disciplina própria (Lei nº 4.591/1964 e Código Civil), na qual as despesas comuns decorrem da **condição de condômino**, não de vínculo associativo (BRASIL, 1964; BRASIL, 2002, arts. 1.331–1.358). Já nas **associações de moradores**, as obrigações **decorrem da adesão voluntária** e das regras estatutárias, **não** sendo lícito **transferir compulsoriamente** a terceiros não associados custos de manutenção privada do espaço urbano (STJ, 2015, Tema 882; STF, 2021, Tema 492).

No tocante aos **loteamentos de acesso controlado**, a Lei nº 13.465/2017 introduziu parâmetros específicos na **Lei nº 6.766/1979** (parcelamento do solo), reconhecendo essa figura jurídica e prevendo condições **estritas** para eventual cotização, como **base legal adequada e regramento registral**, sem afastar a regra matriz da **voluntariedade** (BRASIL, 1979, art. 2º, § 8º; BRASIL, 2017). Mesmo nesses casos, o entendimento dos Tribunais Superiores continua a **rechaçar** a imposição **generalizada** de taxas a **não associados** fora das hipóteses legalmente estruturadas e registralmente oponíveis (STF, 2021, Tema 492; STJ, 2015, Tema 882).



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Dessa forma, a proposta **não enfraquece** as associações — ao contrário, **as fortalece** naquilo que lhes é próprio: **atrair adesões conscientes** por meio de **transparência, prestação de contas e entrega real de benefícios** aos seus membros. Ao **clarear** que a participação e a contribuição são **facultativas**, o Município promove **segurança jurídica, evita litígios e estimula boas práticas de governança associativa**, sempre em conformidade com a Constituição, com o Código Civil e com a jurisprudência consolidada (BRASIL, 1988; BRASIL, 2002; STJ, 2015; STF, 2021).

Por todo o exposto, a proposição se mostra **constitucional, adequada e necessária, explícita** a liberdade de associação e **harmoniza** a atuação local com os parâmetros fixados pelos Tribunais Superiores, **preservando** a autonomia das organizações comunitárias e o **direito de escolha** dos cidadãos. Submetemos, assim, o Projeto de Lei à elevada apreciação desta Casa Legislativa, confiantes na sua aprovação.

Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Planalto, 1988. Disponível em: Presidência da República. Acesso em: 11 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)**. Brasília: Planalto, 2002. (arts. 53–59; e arts. 1.331–1.358). Disponível em: Planalto; Senado Federal. Acesso em: 11 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964** (Condomínio em edificações e incorporações imobiliárias). Brasília: Planalto, 1964. Acesso em: 11 set. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979** (Parcelamento do Solo Urbano), com alterações da **Lei nº 13.465/2017**. Brasília: Planalto, 1979/2017. Acesso em: 11 set. 2025.

STJ – **Tema 882 (repetitivos)**. “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram.” Brasília: STJ, 2015. (Notícia institucional; acórdãos representativos). Acesso em: 11 set. 2025.

STF – **Tema 492 (repercussão geral)**. “É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/2017, ou de anterior lei municipal que discipline a questão (...)” Brasília: STF, 2021. Acesso em: 11 set. 2025.



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=78KRS8RE16XYCC2J>, 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 verificação: 78KR-S8RE-16XY-CC2J

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:2367/2025 - 15/09/2025 - 09:17 - 78KR-S8RE-16XY-CC2J