



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL XAVIER CHAVES

### NOTA EXPLICATIVA CONDOMÍNIO ACQUAVILLE

Diante das recentes manifestações de moradores relacionadas ao Condomínio Acquaville, a Prefeitura Municipal de Coronel Xavier Chaves vem a público prestar alguns esclarecimentos importantes.

#### ENTENDA A SITUAÇÃO

O empreendimento foi originalmente constituído como condomínio horizontal, tendo sido analisado pela Prefeitura nessa condição à época de sua implantação.

Quando da constituição do condomínio, os proprietários celebraram uma convenção de condomínio, devidamente registrada em cartório, estabelecendo regras próprias de organização e funcionamento do empreendimento e assumindo, nos termos desse instrumento, as responsabilidades relacionadas à implantação, conservação e manutenção da infraestrutura e das áreas de uso comum.

É importante destacar, portanto, que essas foram as condições estabelecidas para a constituição e o funcionamento do empreendimento e aceitas pelos proprietários à época.

#### SOBRE AS RESPONSABILIDADES NO CONDOMÍNIO

No caso de um condomínio de lotes, compete ao próprio condomínio e aos respectivos condôminos gerir os espaços, estruturas e áreas de uso comum, nos termos da legislação aplicável, da convenção condominial e dos demais instrumentos que disciplinam o empreendimento.

A título comparativo, a Prefeitura não administra as relações internas nem assume despesas próprias de condomínios de apartamentos, como a manutenção de áreas comuns, estacionamentos, elevadores, escadas e portarias. Da mesma forma, não cabe ao Município assumir obrigações relacionadas à manutenção das áreas comuns de um condomínio horizontal, uma vez que essas responsabilidades competem aos próprios condôminos. Nesse aspecto, condomínios verticais e horizontais seguem a mesma lógica quanto à responsabilidade pela gestão e manutenção de suas áreas comuns.

**Não se trata, portanto, de uma simples opção administrativa entre assumir ou não essas responsabilidades. A atuação do Município está submetida aos limites estabelecidos pela legislação e às competências atribuídas ao Poder Público Municipal.**

Esse aspecto é fundamental para compreender a situação apresentada e os limites jurídicos que devem orientar qualquer atuação da Prefeitura.

## O CASO JÁ FOI ANALISADO PELO MINISTÉRIO PÚBLICO

A situação do Condomínio Acquaville já foi objeto de apuração pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais, por meio do Inquérito Civil nº MPMG-0542.17.000094-8.

No curso desse inquérito, o empreendimento foi juridicamente enquadrado como condomínio de lotes, tendo sido o referido inquérito encerrado em 10 de agosto de 2018, com posterior homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público em 26 de setembro de 2018.

**Consulta ao procedimento:** a decisão pode ser consultada no portal do Ministério Público de Minas Gerais.

<https://www.mpmg.mp.br/main.jsp?lumPageld=2C96808778A843160178A8867E0B1AFE&luml=br.mp.mpmg.portal.service.consultaprocessual.primeiraInstanciaDetails&itemId=8060251>



### MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS CONSELHO SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO

com a Lei n. 502/1998.

Diversos documentos foram apresentados, concluindo o Órgão de Execução tratar-se de condomínio de lotes, sendo a responsabilidade pela implantação da infraestrutura, inclusive fornecimento de água, de seus proprietários.

O Promotor de Justiça arquivou a investigação, ao argumento de que, por se tratar de condomínio de lotes, não cabe compelir o Poder Público a implementar a infraestrutura do empreendimento, ou mesmo fornecer água aos moradores.

A decisão deve ser confirmada, porque não há razão para o prosseguimento do Inquérito Civil. Conforme apurado no decorrer da instrução, não se trata de um loteamento, mas de um condomínio de lotes, competindo ao empreendedor e aos condôminos arcar com os custos de implantação da infraestrutura do local, inclusive para a perfuração de poço artesiano e implantação do aparato necessário para acesso à água.

*Colar e Anexar: Acórdão do Conselho MPMG, Brasília, 26 de Setembro de 2018.*

Trecho da decisão do Ministério Público, disponível para consulta no link acima

Até o presente momento, não se tem conhecimento de decisão judicial ou de órgão de controle externo que tenha afastado ou contrariado o entendimento até então adotado pela Municipalidade quanto ao enquadramento jurídico do empreendimento, tampouco quanto à definição das responsabilidades e obrigações a ele relacionadas.

Dessa forma, o entendimento que orienta a atuação do Município permanece, até o momento, sem alteração, devendo qualquer medida relacionada ao empreendimento observar esse contexto e os limites legais de atuação da Administração Municipal.

## E O QUE A PREFEITURA ESTÁ FAZENDO?

Mesmo diante desse contexto jurídico, a Prefeitura mantém o diálogo com lideranças locais e moradores do empreendimento e busca, dentro de suas possibilidades e competências legais, contribuir para o encaminhamento da situação.

Essa disposição para o diálogo, contudo, não significa que o Município possa assumir obrigações que juridicamente pertencem aos particulares - qualquer medida adotada pela Administração deve possuir fundamento legal, respeitar as competências municipais e observar o interesse da coletividade.

Assim, as alternativas eventualmente avaliadas pela Prefeitura devem necessariamente estar inseridas nos limites permitidos pela legislação, não sendo possível simplesmente transferir ao Município responsabilidades originalmente atribuídas aos condôminos.

## POR QUE ESSA CAUTELA É NECESSÁRIA?

A Administração Municipal tem o dever de zelar pelos interesses de toda a população e de aplicar os recursos públicos de forma responsável e equilibrada.

A assunção, pelo Município, de obrigações originalmente atribuídas a um empreendimento privado não pode ser tratada apenas como uma decisão de conveniência da Administração. Além da necessidade de fundamento jurídico para qualquer atuação, uma medida dessa natureza pode produzir consequências financeiras, administrativas e jurídicas para toda a coletividade.

**Se a própria Administração Municipal enfrenta limitações para assegurar plenamente a manutenção da infraestrutura que já se encontra sob sua tutela, a incorporação de novas obrigações, especialmente aquelas de responsabilidade de particulares, exige ainda maior rigor e somente pode ser considerada dentro dos estritos limites permitidos pela legislação.**

Assumir tais encargos sem a necessária previsão e fundamentação jurídica poderia, além de comprometer recursos destinados ao atendimento das necessidades gerais do Município, transferir para toda a população custos decorrentes de obrigações originalmente vinculadas a um grupo específico de particulares.

Por isso, a atuação da Prefeitura deve ser pautada pela legalidade, pela responsabilidade na aplicação dos recursos públicos e pela preservação do interesse coletivo.

## DIÁLOGO, RESPONSABILIDADE E BUSCA POR SOLUÇÕES



A existência desses limites não significa falta de sensibilidade diante das demandas apresentadas pelos moradores.

A Prefeitura manterá aberto o canal de diálogo e continuará buscando alternativas juridicamente possíveis que possam contribuir para o encaminhamento da situação, sempre dentro dos limites da legalidade e da preservação do interesse público.

O compromisso da Administração Municipal é atuar com responsabilidade, conciliando os interesses apresentados com o cumprimento da legislação, a correta aplicação dos recursos públicos e a defesa do interesse da população de Coronel Xavier Chaves como um todo.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL XAVIER CHAVES**