



PORTO FERREIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA

PROCURADORIA JURÍDICA

CNPJ: 47.794.169/0001-24

Parecer Jurídico nº 99/2023

Ref.: Ofício nº 610/2024

Assunto- Projeto de Lei nº 32/2024, “que regulamenta licença para instituição de Loteamento de Acesso Controlado e de concessão de uso dos bens públicos; à Comissão de Justiça e Redação;”.

Solicitante: Presidente da Câmara Municipal de Porto Ferreira.

Ao Presidente da Câmara

EMENTA – PARECER JURIDICO/ DIREITO ADMINISTRATIVO/ REGULAMENTAÇÃO DE LICENÇA / USO DE BENS PUBLICOS/LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO /COMPETÊNCIA SUPLEMENTAR DOS ENTES MUNICIPAIS/ USO PRECÁRIO DOS BENS PÚBLICOS /ESCOLHA DO MELHOR CRITÉRIO PARA GERIR SEUS BENS E O ORDENAMENTO DA CIDADE RESPEITADO AS NORMAS CONSTITUCIONAIS E LEGAIS.

Senhor Presidente,

O Poder Executivo apresenta Projeto de Lei nº 32/2024, que regulamenta licença para instituição de Loteamento de Acesso Controlado e de concessão de uso dos bens públicos.

A matéria não faz parte do rol constante do artigo 33 da LOM, da reserva das Leis Complementares, portanto a propositura deverá ser apreciada em turno único de discussão e votação, e aprovada mediante maioria simples, presente a maioria absoluta, conforme reza o art. 34, caput, da LOM, e art. 157, do Regimento Interno.

O regime de tramitação do projeto é o ordinário, isto é, sua tramitação segue o rito comum, tendo as Comissões o prazo de 30 (trinta) dias úteis para exarar



PORTO FERREIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA

PROCURADORIA JURÍDICA

CNPJ: 47.794.169/0001-24

parecer, contados da data do recebimento da matéria pelo Presidente da Comissão, nos termos do art. 59, do Diploma Interno.

Os Vereadores terão o prazo de 15 dias úteis para apresentar emendas, nos termos do art. 110, §7º, da Resolução nº 10/2016.

É o breve relato. Passa-se à apreciação.

Prefacialmente frisa-se que compete à Procuradoria Jurídica analisar e opinar sobre o aspecto constitucional, legal, jurídico, regimental e de técnica legislativa dos projetos de Lei, para efeito de admissibilidade e tramitação, em manifestação fundamentada no livre exercício profissional e com base no artigo 133 da Constituição Federal "O Advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei".

Destaca-se também que o exame da Procuradoria Jurídica se cinge tão-somente à matéria jurídica envolvida, nos termos da sua competência legal, tendo por base os documentos juntados, razão pela qual não se incursiona em discussões que envolvam juízo de mérito, bem como que a sua natureza é opinativa, ou seja, não impede a tramitação e até mesmo consequente aprovação.

Conforme mensagem anexa, o presente projeto de Lei regulamenta a licença para instituição de loteamento de acesso controlado e de concessão de direito real de uso dos bens públicos, o qual se fez necessário para adequação dos loteamentos fechados à Lei Federal nº 13.465/2017, que alterou a Lei nº 6.766/1979, que trata do parcelamento de solo urbano, bem como disciplinar a matéria, em decorrência de declaração de inconstitucionalidade da Lei Municipal nº 2.862/2011.

Necessário recordar que "condomínio urbanístico" se distingue de "loteamento de acesso controlado" pelo fato de - em suma - sua área comum ser privada, enquanto no "loteamento de acesso controlado" a área comum é pública, sendo outorgada à associação de moradores.



PORTO FERREIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA

PROCURADORIA JURÍDICA

CNPJ: 47.794.169/0001-24

É de se perceber que a Lei nº 13.465/2017 tratou do condomínio de lotes introduzindo no Código Civil o art. 1.358-A, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes.

Acrescentou, também, o §7º ao art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para facultar ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

A União dentro de sua competência constitucional (art. 24, I), promulgou a Lei 6.766/1979, autorizando "Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais". Até porque, esses possuem competência suplementar (art. 24, §4 e art. 30, II, VII.), portanto materialmente constitucional o presente projeto de lei.

No que se refere à iniciativa, mostra-se igualmente adequada a competência do Chefe do Poder Executivo para deflagrar o processo legislativo, eis que nesse caso a competência é privativa por tratar sobre matéria relacionada a organização administrativa, matéria orçamentária, serviços públicos e de pessoal da Administração Pública, nos termos do artigo 37, IV da L.O.M. (Lei Orgânica Municipal).

Deste modo, cabe ao Município dispor acerca da disciplina de licenciamento para loteamentos, o qual requer regulação por legislação específica, de natureza administrativa.

No que concerne à competência para legislar, o art. 30, inciso I e II, da Constituição Federal, preceitua que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, bem como suplementar a legislação federal e estadual no que couber.

Ademais, em julgados correlatos em Repercussão Geral, a Suprema Corte já assentou entendimento de que os Municípios são competentes para legislar sobre questões que digam respeito a edificações ou construções realizadas no seu território, assim como sobre assuntos relacionados à exigência de equipamentos de



PORTO FERREIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA

PROCURADORIA JURÍDICA

CNPJ: 47.794.169/0001-24

segurança, em imóveis destinados a atendimento ao público. [AI 491.420 AgR, rel. min. Cezar Peluso, j. 21-2-2006, 1ª T, DJ de 24-3-2006.] RE 795.804 AgR, rel. min. Gilmar Mendes, j. 29-4-2014, 2ª T, DJE de 16-5-2014].

Ante o exposto, tem-se que o projeto de lei em questão, não padece de vício de constitucionalidade, legalidade, competência ou iniciativa. Por conseguinte, não há óbices para o seu prosseguimento e, com isso, submissão à apreciação da competente Comissão, bem como, à discussão e votação pelo Plenário desta Casa Legislativa.

É o parecer. À douta consideração.

Porto Ferreira, 13 de setembro de 2024.

Regina Célia Longati
Procuradora Jurídica
OAB/SP 321525