



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria do Legislativo

PARECER Nº 077/2021



Projeto de Lei nº 049-E-2021

De autoria do Executivo Municipal, o anexo Projeto de Lei **Altera o "caput" do art. 1º da Lei Municipal nº 4.747, de 03 de novembro de 2005 que estabelece critérios para denominação de vias e logradouros públicos no município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.**

A proposta de lei encontra-se devidamente acompanhada de justificativa, fls. 03 e 04, e está acompanhada de documentos de fls. 05 e 06, onde consta o Ofício de encaminhamento, em que é solicitada urgência na apreciação da referida proposta de lei, nos termos do disposto no artigo 63 da Lei Orgânica Municipal.

É o relatório.

PARECER

1

A Câmara tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementando a legislação federal e estadual no que couber.

A proposta em análise, oriunda de projeto de iniciativa do Executivo Municipal, objetiva alterar a legislação municipal que estabelece os critérios para denominação de vias e logradouros públicos no Município de Conselheiro Lafaiete, para incluir, dentre aquelas elegíveis à denominação pelo Poder Público Municipal, as vias pertencentes aos "loteamentos fechados" sob permissão de uso e as vias internas de condomínios de lotes ou de casas.

A Constituição da República Federativa do Brasil prevê, a teor do seu art. 30, incisos I e VIII, que se inserem no âmbito de competência municipal temas de interesse local e que visem promover o adequado ordenamento



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



Procuradoria do Legislativo

territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. De igual modo, o art. 182 do texto constitucional endereça ao Poder Público municipal o dever de executar a política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Nesse sentido, o Município de Conselheiro Lafaiete editou a Lei Complementar nº 33, em de 27 de outubro de 2011, com a finalidade de reger os loteamentos, arruamentos e desmembramentos em sua área urbana ou de expansão urbana, momento em que criou a figura do "loteamento fechado", caracterizado como o loteamento que, na sua implantação, for fechado em todo o seu perímetro.

Ocorre que, ao criar tal espécie de loteamento, o Município acabou por exceder sua competência normativa, fazendo nascer no ordenamento jurídico local uma nova modalidade de parcelamento do solo, ao arrepio da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no território brasileiro.

2

Nos termos da supracitada norma federal, o parcelamento do solo urbano somente poderá ser realizado sob duas formas: (i) loteamento, que é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes; e (ii) desmembramento, que é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Conforme previsto no art. 4º, inciso I, da Lei Federal nº 6.766/79, em todo loteamento deve-se: destinar áreas para circulação; implantar equipamentos urbanos comunitários; destinar espaços livres, de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista na legislação municipal para a zona em que se situem.



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



Procuradoria do Legislativo

Após a aprovação do projeto de loteamento pelo Município e a realização das obras referidas acima, o loteador deverá proceder ao registro imobiliário do loteamento, quando, então, poderão ser realizadas as vendas dos imóveis. A partir do momento em que o projeto de loteamento aprovado pelo Município é levado a registro no cartório competente, as áreas destinadas às vias públicas passam a integrar o patrimônio do Município e, conseqüentemente, podem receber denominação.

Nesse contexto, o loteamento dito "fechado" que a Lei Complementar nº 33/2001 buscou instituir, acaso fosse implementado em Conselheiro Lafaiete, ensejaria a abertura de vias e logradouros públicos que seriam utilizados, em regime de exclusividade, somente pelos proprietários e moradores de tal loteamento, tolhendo do restante da população o direito de passagem e de uso de tais espaços públicos.

Em resposta às infundadas tentativas de alguns municípios brasileiros de instituírem loteamentos fechados, foi editada a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que acresceu o §8º ao art. 2º da Lei Federal nº 6.766/79, constituindo a possibilidade de implementação dos loteamentos de acesso controlado, em que, embora haja o cercamento de seu perímetro e seja permitido o controle do acesso ao interior do loteamento, vedou expressamente o impedimento de acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes quando devidamente identificados ou cadastrados.

Assim sendo, dada a ilegitimidade dos chamados "loteamentos fechados" por evidente desrespeito à Lei Federal nº 6.766/79, a proposta legislativa que visa a possibilitar a denominação das vias desses loteamentos pelo Poder Público mostra-se indevida e extrajurídica.

Ainda assim, acaso seja promovida a adequação da Lei Complementar Municipal nº 33/2011 para extirpar a figura do "loteamento fechado" e introduzir o loteamento de acesso controlado, não haveria a necessidade de alterar a Lei Municipal nº 4.747/2005, pois o loteamento de



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



Procuradoria do Legislativo

acesso controlado é espécie legal abrangida pelo loteamento definido no § 1º, do art. 2º, da Lei Federal no 6.766/79.

Lado outro, no que se refere às vias internas de condomínios de lotes ou de casas, mister esclarecer a diferenciação entre o regime jurídico aplicável aos bens públicos e o aplicável aos bens privados no âmbito pátrio.

O Código Civil Brasileiro – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, estabelece que são públicos os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, sendo particulares todos os demais, independentemente da pessoa a qual pertençam (art. 98); outrossim, estabelece que as estradas, ruas e praças são bens públicos de uso comum do povo (art. 99, I), aos quais incide a vedação expressa de alienação (art. 100).

O condomínio, seja na modalidade de lotes ou de casas (condomínio horizontal) é instituto de Direito Privado, idealizado com a finalidade de reger as relações entre os indivíduos que detêm, conjuntamente, a propriedade de determinado bem.

Em que pese não se olvidar sobre a competência do Município para a edição de normas relativas à matéria tratada no projeto de lei sob análise é imperioso destacar que tais disposições não podem violar as normas regentes do Estado Brasileiro que asseguram a diferenciação entre os bens públicos e a propriedade privada, pois a eles são aplicados regimes jurídicos distintos.

Desta sorte, a denominação de vias e logradouros públicos deve conglobar, tão somente, as vias públicas que integram o patrimônio do Município, não sendo factível a denominação de vias internas de condomínios de lotes ou de casas por se tratar de área privada. A denominação dessas vias internas, que nada mais são do que áreas de circulação exclusiva para os condôminos e seus convidados, deverá ser feita por ato próprio dos particulares, levando a registro na respectiva Convenção de Condomínio.

Por derradeiro, faz-se necessário esclarecer que o Código de Trânsito Brasileiro, em seu Art. 2º, parágrafo único - com redação dada pela Lei



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



Procuradoria do Legislativo

nº 13.146, de 06 de julho de 2015 - considera como vias terrestres as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas apenas e tão somente para definir a abrangência das normas contidas no Código de Trânsito, que rege o tráfego de veículos e pedestres para conferir segurança a todos que transitam por esses espaços, não tendo relação alguma com o regime dos bens públicos.

Conquanto tais vias particulares se sujeitem às normas de trânsito, tal fato não autoriza o Poder Público a conferir denominação como se vias públicas fossem, posto que caso isso ocorra trará para a responsabilidade pública o ônus de manutenção de tais vias públicas, além da responsabilidade de implantação de equipamentos públicos nas referidas vias, ônus este que cabe aos seus proprietários.

Ante ao exposto, o projeto de lei não se afigura revestido da condição de legalidade, razão pela qual concluímos que a proposta legislativa analisada não deve prosperar.

5

CONCLUSÃO

Deve ser ouvida unicamente a Comissão de Legislação e Justiça, por se tratar de vício exclusivo de juridicidade e ilegalidade.

QUORUM

Majoria simples dos Vereadores (art. 139, Parágrafo único do Regimento Interno).

TURNOS DE VOTAÇÃO



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria do Legislativo



O Projeto deverá ser submetido a dois turnos de discussão e votação (art. 223, do Regimento Interno).

S.m.j., é o Parecer, sob censura.

CONSELHEIRO LAFAIETE, 16 DE JULHO DE 2021.


GILCINEIA DA CONSOLAÇÃO TÉLES

- Procuradora do Legislativo -

- OAB/MG 81.681 -

/GCT/



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

EXPEDIENTE

Comunicado nº 092/2021

09 JUL 2021

Comunicamos aos membros da Comissão de Legislação e Justiça, Vereadores Pedro Américo de Almeida, Damires Rinarly Oliveira Pinto e Washington Fernando Bandeira, que o Projeto abaixo relacionado já se encontra à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 6 (seis) dias, conforme dispõe a alínea "a" do § 8º do art. 106 do Regimento Interno.

Comunicamos também que o Projeto relacionado já foi previamente analisado pela Procuradoria do Legislativo.

Nº	Assunto	Autor
Projeto de Lei 049-E-2021	Altera o "caput" do art. 1º da Lei Municipal nº 4.747, de 03 de novembro de 2005 que estabelece critérios para denominação de vias e logradouros públicos no município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.	Executivo


Gilcinésia de Conceição Teles
Procuradora do Legislativo
OAB/MG.81.681