



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Parecer nº 23/2019 – Procuradoria (Apoio Legislativo)

Assunto: Projeto de Lei nº 55/19 – Autoria Vereadora Dalva Berto – “Altera o artigo 1º da Lei Municipal nº 2978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”

À Comissão de Justiça e Redação

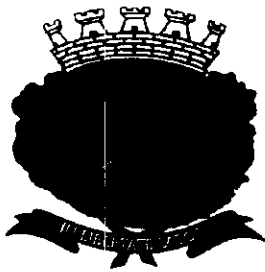
Trata-se de parecer jurídico relativo ao projeto em epígrafe que **“Altera o artigo 1º da Lei Municipal nº 2978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”** de autoria da Vereadora Dalva Berto solicitado pela Comissão de Justiça e Redação.

O projeto visa acrescentar o parágrafo único ao art. 1º da Lei nº 2978, o qual após alterações tem a atual redação:

“Art. 1º. Para o parcelamento do solo urbano no Município de Valinhos, observadas as disposições da Lei Federal nº 6766/79, são estabelecidas, nos termos desta Lei, as normas complementares necessárias à sua adequação às peculiaridades do Município.

Parágrafo Único. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes de acordo com as disposições estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor do Município de Valinhos.”

Cumpre, primeiramente, destacar a competência regimental da Comissão de Justiça e Redação, estabelecida no artigo 38.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Desta feita, considerando os aspectos constitucionais, passamos a **análise técnica** do projeto em epígrafe solicitado.

Primeiramente, no que se refere ao aspecto constitucional, legal ou jurídico, verificamos que a matéria tratada no projeto de lei atende à Constituição Federal:

"Art. 30. Compete aos Municípios:

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;"

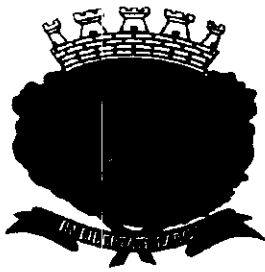
A Lei Orgânica segue os mandamentos constitucionais:

"Art. 5º Compete ao Município, no exercício de sua autonomia, legislar sobre tudo quanto respeite ao interesse local, tendo como objetivo o pleno desenvolvimento de suas funções sociais e garantir o bem-estar de seus habitantes, cabendo-lhe privativamente, entre outras, as seguintes atribuições:

(...)

IX - promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle quer do uso como do parcelamento e ocupação do solo, estabelecendo normas de edificações, de loteamento e arruamento;"

No que tange à iniciativa entendemos que o projeto enquadra-se no art. 8º inciso I da Lei Orgânica:



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

“Artigo 8º - Cabe à Câmara, com a sanção do Prefeito, observadas as determinações e a hierarquia constitucional, suplementar a legislação Federal e Estadual e fiscalizar, mediante controle externo, a administração direta ou indireta, as fundações e as empresas em que o Município detenha a maioria do capital social com direito a voto, especialmente:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;”

O conceito de interesse local encontramos na doutrina: *“Interesse local não é interesse exclusivo do Município; não é interesse privativo da localidade; não é interesse único dos munícipes. Se se exigisse essa exclusividade, essa privatividade, essa unicidade, bem reduzido ficaria o âmbito da Administração local, aniquilando-se a autonomia de que faz praça a Constituição. Mesmo porque não há interesse municipal que não o seja reflexamente da União e do Estado-membro, como, também, não há interesse regional ou nacional que não ressoe nos Municípios, como partes integrantes da Federação Brasileira. O que define e caracteriza o ‘interesse local’, inscrito como dogma constitucional, é a predominância do interesse do Município sobre o do Estado ou da União. (...) Concluindo, podemos dizer que tudo quanto repercutir direta e indiretamente na vida municipal é de interesse peculiar do Município, embora possa interessar também indireta e mediatamente ao Estado-membro e à União. O provimento de tais negócios cabe exclusivamente Município interessado, não sendo lícita a ingerência de poderes estranhos sem ofensa à autonomia local.”* (MEIRELLES, Hely Lopes, Direito Municipal Brasileiro, 16ª ed, Malheiros Editores, p. 111)

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vem adotando os seguintes posicionamentos a respeito da matéria:



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

“AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Lei Complementar nº 572, de 31 de dezembro de 2015, do Município de São José dos Campos, que “dispõe sobre a regularização de edificações e usos que estejam em desacordo com a lei de uso e ocupação do solo e com o Código de Edificações do Município e dá outras providências” I. VÍCIO DE INICIATIVA - Legislação que não interfere na gestão administrativa do Município - Inexistência de vício de iniciativa - Regra de polícia administrativa imposta a todos, indistintamente - Criação de direito que não implica inconstitucionalidade II. VÍCIOS FORMAIS LIGADOS AO PROCESSO LEGISLATIVO - Prescindibilidade de instrumento formal de planejamento - Questão atinente ao cotidiano do Município, que, é razoável concluir, é de amplo conhecimento dos integrantes dos Poderes Legislativo e Executivo municipais - Legislação que permite a regularização de edificações e usos - Desnecessidade de participação popular, pois não se trata de inovação legislativa voltada ao desenvolvimento urbano - Precedentes - Ação julgada improcedente.”
(AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 2243137-58.2016.8.26.0000)

“AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LEI MUNICIPAL 8.750/16, DE ARARAQUARA – NORMA QUE REGULAMENTA O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO, ARROLANDO AS ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS PARA CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – AUSÊNCIA DE DIRETRIZ URBANÍSTICA OU REFERENTE A OCUPAÇÃO/PARCELAMENTO DO SOLO – DESNECESSIDADE DE PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO DA NORMA – INEXISTÊNCIA, OUTROSSIM, DE PROVA DO FAVORECIMENTO INDIVIDUAL DE UM EMPREENDIMENTO COM A APROVAÇÃO DA REFERIDA LEI – VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA MORALIDADE, FINALIDADE E IMPESSOALIDADE NÃO DEMONSTRADA - AÇÃO IMPROCEDENTE.” (Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2010946-07.2017.8.26.0000)



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, em oportuno extrai-se da doutrina a conceituação inerente à figura de condomínio de lotes:

“A nova lei está mudando esta realidade ao incluir, no Código Civil, dentro do Capítulo destinado ao condomínio edilício, uma seção de artigo único, o 1.358-A, segundo o qual “pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva”. Que ninguém mais negue a possibilidade jurídica do condomínio de lotes.

Aliás, nem seria necessário um novo artigo, muito menos uma nova seção. Bastaria incluir o termo “lotes” no rol exemplificativo do art. 1.331, que trata das unidades imobiliárias na propriedade horizontal.

Lembrem-se: propriedade horizontal é sinônimo de condomínio edilício, e não de condomínio de casas, como se diz por aí, inclusive em decisões judiciais, eis que o “horizontal” nada tem a ver com a altura das edificações, e sim com a existência de unidades imobiliárias (salas, apartamentos, lojas, casas, vagas de garagem, lotes e outros), que possuem fração ideal inseparável e compartilham partes de propriedade comum (o terreno, a portaria, etc.).

O surgimento dessa nova Seção IV (art. 1.358-A), que trouxe o título “condomínio de lotes”, pode dar aos distraídos a perigosa impressão de que estamos diante de uma nova modalidade de condomínio. Nada disso. O nosso sistema jurídica continua prevendo apenas 3 tipos condominiais: voluntário (arts. 1.314 a 1.326), necessário (arts. 1.327 a 1.330) e edilício (arts. 1.331 a 1.358-A e, quando couber, arts. 1 a 27 da lei 4.591/64).

O condomínio de lotes sempre foi edilício, e com a entrada em vigor do art. 1.358-A, edilício continua a ser. A única diferença em relação a um prédio de apartamentos é que todas as unidades imobiliárias são lotes.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Como poderiam ser apartamentos, ou lojas, ou casas, ou misto, e nada disso alteraria a natureza jurídica desse direito real.

Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor (art. 1.331, §3), isto é, sempre que o empreendimento visar à implantação de um condomínio edilício de lotes, o incorporador não se comprometerá a construir no lote (pois se o fizesse estaríamos diante do condomínio de casas, e não de lotes).

Não confundamos o condomínio de lotes com o loteamento. O lote previsto no art. 1.358-A, sendo unidade imobiliária condominial, tem que possuir, como visto acima, uma fração ideal. Se não tiver, estamos diante do lote clássico, decorrente de um parcelamento, e não de um condomínio de lotes: (...)

No loteamento, regulado pela lei 6.766/79, o conjunto de casas construídas sobre lotes independentes, que não possuem fração ideal nem compartilham partes de propriedade comum, vem sendo, há muitos anos, indevidamente apelidado de "condomínio fechado".

Ora, isso não é condomínio, mas apenas um conjunto (juridicamente separado) de propriedades cujos donos unem interesses, compartilham certas facilidades e dividem as despesas de interesse comum, por meio de uma associação.

A cobrança de tais despesas de manutenção é controversa. No condomínio, o dever de participar das despesas existe por força de lei (art. 1.336, I, do Código Civil), caracterizando-se como uma obrigação propter rem.

A discussão sobre as associações de moradores, cuja problemática é justamente a ausência de obrigação legal de contribuir com as despesas, é, assim, totalmente inaplicável ao condomínio de lotes.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Em outras palavras: o titular de um lote (ou casa nele construída) com fração ideal tem que contribuir para as despesas do condomínio, em razão do citado art. 1.336, I, do CC/2002. Em contrapartida, o dono de um lote (ou casa) sem fração ideal, que não queira se associar (ou manter-se associado) está ainda em situação jurídica indefinida, pois a obrigação de participar das despesas do grupo de moradores do loteamento ainda está em discussão no Supremo Tribunal Federal, como tratamos aqui.” (texto: A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo, Autor: André Abelha, fonte: www.migalhas.com.br)

Outrossim, o projeto cinge-se a reproduzir texto já previsto na esfera federal (Código Civil), aclarando a situação fática no âmbito municipal e mantém os parâmetros técnicos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Plano Diretor.

Por fim, no que tange à forma o projeto atende aos preceitos da Lei Complementar nº 95/98.

Ante o exposto, sob o aspecto enfocado, a proposta reúne condições técnicas de legalidade e constitucionalidade, quanto ao mérito, manifestar-se-á o soberano Plenário.

É o parecer.

D.J., aos 04 de abril de 2019.



Aline Cristine Padilha
Procuradora OAB/SP nº 167.795