



Câmara Municipal de Monte Mor

“Palácio 24 de Março”

PARECER JURÍDICO

PROJETO DE LEI Nº 82/2024

Autoria: Vereador Beto Carvalho

EMENTA: “Dispõe sobre a denominação da rua: 01(um), do Condomínio Seranila, Monte Mor-SP, e da outras providências

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do vereador Beto Carvalho, que visa a denominação da rua 01(um), do Condomínio Seranila, na cidade de Monte Mor-SP, para denominar-se oficialmente “*Rua Antoon Oscar Joseph Dewulf.*”.

Assim, a propositura legislativa foi encaminhada para esta Procuradoria Jurídica, para que, seja emitido o devido parecer quanto aos aspectos constitucionais, legais e jurídicos relativos ao projeto apresentado.

É o relatório. Passo a opinar.

CONSIDERAÇÃO PRELIMINAR

Primeiramente, destaco que compete a esta Procuradoria Jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente técnico jurídico, cabendo à Comissão de Justiça e Redação apreciar o aspecto constitucional, legal, gramatical e lógico, conforme preceitua o artigo 55, do Regimento Interno desta Casa de Leis; cabe à Comissão de Finanças e Orçamento emitir parecer sobre assuntos de caráter financeiro, conforme art. 56, III, e ainda, cabe à Comissão de Meio Ambiente, Educação, Cultura, Saúde, Assistência Social, Obras e Serviços Públicos e Atividades Pri-





Câmara Municipal de Monte Mor

“Palácio 24 de Março”

vadas, opinar especialmente sobre educação, instrução, cultura, saúde pública, esportes, meio ambiente, desenvolvimento turístico, assistência social, diversões em geral, bem como sobre todos os processos atinentes à execução de obras e serviços pelo Município, transportes, comunicações, indústria, comércio, agricultura, ainda que se relacionem com atividades privadas, e, por fim, ao Plenário a sua deliberação.

Portanto, este parecer é uma peça meramente opinativa, sem conteúdo decisório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Primeiramente, veja que a competência de denominar logradouros públicos, não resta dúvidas que consiste como matéria de interesse local, dispondo os Municípios de ampla competência para regulamentá-la, em virtude da autonomia administrativa e legislativa que lhes foi assegurada nos termos do inciso I, artigo 30 da Constituição Federal.

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

O objetivo principal das denominações públicas é a identificação dos logradouros, vias e próprios públicos, secundariamente é possível a homenagem a pessoas de relevância.

Apesar de cotidiano, o tema em questão não deve ter sua importância subestimada posto que envolve desde o sentimento de pertença à comunidade até a destinação de verbas públicas, a sinalização, a localização espacial até, *in casu*, diversos contratos de financiamento público, por esse motivo.





Câmara Municipal de Monte Mor

“Palácio 24 de Março”

Veja que o objetivo da presente propositura é a denominação de rua em CONDOMÍNIO, sendo assim, é fundamental conhecer as peculiaridades de cada tipo de empreendimento, posto que, os loteamentos fechados e os condomínios de lotes que, apesar de semelhantes, possuem diferenças substanciais, conforme artigo que transcrevo abaixo, publicado no site: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-diferenca-entre-loteamento-fechado-e-condominio-de-lotes/2102201451>

O **loteamento** é a divisão da terra em lotes, com a abertura de novas vias, ruas ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes, e a implantação da infraestrutura mínima como escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, conforme o art. 2 da Lei n.º 6.766/1979, sem prejuízo de outras exigências encontradas na legislação de cada município.

Já o **loteamento fechado**, ou **de acesso controlado**, está previsto no § 8º, art. 2º, da lei retrocitada, que o define como a modalidade de loteamento cujo controle de acesso é regulamentado por ato do poder público municipal, proibido o impedimento de acesso a pedestres ou veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Nesse tipo de empreendimento, os proprietários, mediante regulamento averbado na matrícula do loteamento e dos seus respectivos lotes, são obrigados a contribuir para as despesas da manutenção e conservação dos espaços públicos e equipamentos, que passam ao uso exclusivo dos moradores por contrato de concessão entre o município e uma associação de proprietários (art. 36-A, Lei n.º 6.766/1979). - (Direito imobiliário: teoria e prática / Luiz Antonio Scavone Junior. – 15. ed – Rio de Janeiro: Forense, 2020)

Ou seja, no **loteamento fechado**, as ruas, avenidas, praças, áreas institucionais e verdes, continuam sendo públicas. Os proprietários têm a propriedade exclusivamente sobre o seu respectivo lote, pois não existem áreas comuns, apenas áreas públicas de uso concedido pelo município, e justamente em decorrência dessa natureza pública é que não se pode impedir o acesso das pessoas que estejam devidamente identificadas na portaria, ainda que não sejam proprietários ou moradores.

Por sua vez, o **condomínio de lotes** encontra amparo na Lei n.º 4.591/1964 e no Código Civil. Nele, os lotes são unidades autônomas, e as vias de circulação, praças e todas as outras áreas do empreendimento não são públicas, mas sim particulares, áreas comuns, de propriedade dos condôminos, conforme as suas respectivas frações ideais, observada a possibilidade de instituição de limitações administrativas, como, por exemplo, que a área verde deverá manter essa destinação de maneira irrevogável, restrição à altura de muros ou sua própria existência, direito





Câmara Municipal de Monte Mor

“Palácio 24 de Março”

de passagem ou circulação, ou de que sejam desmembradas e doadas determinadas áreas fora do empreendimento (na gleba de terras) para, por exemplo, implantação de vias laterais, públicas, de acesso e dotadas de infraestrutura. (Direito imobiliário: teoria e prática / Luiz Antonio Scavone Junior. – 15. ed – Rio de Janeiro: Forense, 2020)

A distinção é notória, pois ante a natureza privada do condomínio de lotes, é possível impedir o acesso de pessoas estranhas, o que não ocorre no loteamento fechado.

Diante disso, a denominação pelo Poder Público é possível tão somente no caso das vias públicas que passem a integrar o patrimônio do Município, não sendo factível a denominação de vias internas de condomínios de lotes ou de casas por se tratar de áreas privadas.

Diante do exposto, exara-se parecer OPINATIVO pela inviabilidade jurídica do Projeto de Lei, uma vez que o Poder Público não é autorizado a conferir denominação de ruas em condomínio como se vias públicas fossem. É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..

A opinião desta Procuradoria Jurídica não substitui os pareceres das Comissões Permanentes, porquanto essas são compostas pelos representantes do povo e constituem-se em manifestação efetivamente legítima do Parlamento.

É o parecer, salvo melhor juízo das Comissões Permanentes e do Plenário desta Casa Legislativa.

Monte Mor/SP, 12 de agosto de 2024.

Assinado Digitalmente Por: Kátia
Gisele de Frias Rocha
CPF: *****

Data: 12.08.2024



KÁTIA GISELE DE FRIAS ROCHA
Procuradora Jurídica da Câmara de Monte Mor

