



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Rua Roberto Carlos Kautsky, nº 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL PARECER

RELATIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 2/2016

RELATÓRIO: Projeto de Lei Complementar que altera a redação do artigo 142 da Lei Complementar nº 25, de 30 de agosto de 2013.

FUNDAMENTAÇÃO E VOTO DO RELATOR: O tema é bastante complexo, pois, existem várias teses jurídicas antagônicas sobre assunto, sendo que alguns entendem que a figura jurídica do condomínio fechado seria integralmente nula, enquanto existem teses que entendem que tal figura jurídica é totalmente legal.

Inicialmente é importante esclarecer que o tema já foi alvo de avaliação prévia pelo Conselho do PDM que já emitiu parecer favorável sobre a possibilidade da existência de condomínios fechados neste município, pois, trata-se de uma situação de fato que encontra-se sedimentada em nossa região, necessitando ser devidamente regulamentada.

Desta forma, particularmente, tenho convicção que a corrente doutrinária que se manifesta pela legalidade dos condomínios fechados é a que deve prevalecer, pelas razões que abaixo passarei a detalhar.

Compete aos Municípios (art. 30, CF) legislar sobre assuntos de interesse local (inciso I) e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (inciso VIII). (...) Ora, se um Município autorizado por lei municipal que, obviamente, foi voltada pelos representantes dos seus habitantes, resolve disciplinar a ocupação do solo urbano, ou de seus próprios bens, da forma que entendeu mais conveniente naquele momento, não parece lícito a qualquer outra autoridade, seja a que pretexto for, interferir, dizendo o que é melhor para o interesse público, tentando substituir a vontade daqueles que efetivamente detêm a competência constitucional para tal fim. Assim, quando um Município, por seus órgãos, autoriza a ocupação por um determinado núcleo habitacional, presumivelmente está atendendo ao que poderia chamar de interesse público prevalente.

Outra tese a ser defendida é de que as vias e praças integrantes do condomínio fechado, podem ter sua utilização de forma privada, ou seja, não estariam inseridos na classe de bens de uso comum do povo. Para que isso se configurasse, bastaria ato administrativo do Prefeito de concessão ou permissão para que as vias internas do condomínio passem a ser de utilização privada.



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Rua Roberto Carlos Kautsky, nº 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

Elvino Silva Filho em sua obra Loteamento fechado e condomínio deitado. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: Revista dos Tribunais, nº 14, jul./dez. 1984. Faz uma brilhante consideração sobre essa tese:

Não basta, por conseguinte, a denominação de ‘rua’ ou ‘praça’ dentro de um loteamento para inserir tais bens entre os bens de uso comum do povo. São bens do domínio do Município, inegavelmente (art. 22 da Lei 6.766/79). Mas a Administração do Município pode afetá-los, destiná-los, ao aprovar o loteamento fechado por ato administrativo, para outra categoria de bens - os de uso especial (n. II do art. 66 do CC) - e permitir ou conceder o seu uso para os proprietários dos lotes do loteamento fechado. (...) ‘Bem de uso especial é toda parte do domínio público sobre a qual determinadas pessoas exercem direitos de uso e gozo, mediante outorga intuitu personae do Poder Público, através dos institutos da permissão ou da concessão. Ao contrário dos bens de uso comum, em que a regra é a liberdade de todos, para a utilização, nos bens de uso especial ou privativo, a liberdade desaparece, por força das circunstâncias, convergindo e fixando-se na pessoa dos usuários que preenchem os requisitos estabelecidos para a referida outorga privilegiada’. Conclui-se, assim, que o Município pode outorgar aos proprietários dos lotes do loteamento fechado o uso privativo das vias, praças e espaços livres existentes dentro desse loteamento. Essa outorga se fará através da permissão ou da concessão de uso.

No tocante a emenda supressiva apresentada, entendo que a mesma é pertinente, pois, torna-se desnecessário conter dispositivo que exija a aprovação do conselho do PDM, uma vez que tal medida já é imperativa em todos assuntos que norteiam os assuntos atinentes ao uso e parcelamento do solo.

Ante o exposto, profiro voto pela aprovação do projeto e da emenda.

CONCLUSÃO: Após análise do projeto e emenda, entende esta Comissão de forma unânime em votar favoravelmente pela aprovação das mesmas.

Sala das Sessões, 29 de fevereiro de 2016.

JULIO MARIA CHRIST
Secretário

IVAN LUIZ PAGANINI
Presidente

JÚLIO MARIA DOS SANTOS
Relator