

PARECER 1524/1999 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE O PL 47/1999.

Trata-se de projeto do Nobre Vereador WADIIH MUTRAN que dispõe sobre a permissão de uso, à título precário, das áreas públicas de lazer e das vias de circulação para constituição de loteamentos fechados no Município.

A propositura encontra respaldo legal no art. 30, incisos II e VIII da Carta Magna, pois estabelece que os municípios possuem competência para suplementar a Legislação Federal e Estadual no que couber (art. 30, II) e promover o adequado ordenamento de seu território, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, elaborando e executando, para tanto, o Plano Diretor (art. 30, VIII)

Deste modo, a propositura tem como objetivo destinar áreas públicas de lazer e vias de circulação, como objeto de permissão de uso, submetendo as mesmas à Associação dos Proprietários.

Diante do exposto somos pela  
LEGALIDADE e CONSTITUCIONALIDADE

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, em 09/11/99.

Roberto Trípoli - Presidente - contrário

Luiz Paschoal - Relator

Archibaldo Zancra

Eder Jofre

Ivo Morganti

Wadih Mutran

VOTO CONTRÁRIO DOS VEREADORES ARSELINO TATTO E BRASIL VITA DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 47/99

Trata-se de projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Wadih Mutran, que dispõe sobre a permissão de uso, a título precário, das áreas públicas de lazer e das vias de circulação para a constituição de loteamentos fechados no Município de São Paulo.

Em que pese a nobreza da intenção, o projeto não reúne condições para ser aprovado, conforme se demonstrará.

Cumprido em primeiro lugar observar que, segundo ensina José Afonso da Silva, "o processo de loteamento se subordina a dois tipos de normas jurídicas: as urbanísticas e as civis." ("in" Direito Urbanístico Brasileiro, Ed. Malheiros, 2ª ed., pág. 294).

Em matéria urbanística, a Constituição declara que compete à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos (art. 21, XX). E ainda, prevê que cabe concorrentemente à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar sobre Direito Urbanístico, sendo que, no âmbito dessa legislação concorrente, à União caberá o estabelecimento das normas gerais (art. 24, I, § 1º).

Aos Municípios compete suplementar a legislação federal e estadual no que couber (art. 30, II) e promover o adequado ordenamento de seu território, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, elaborando e executando, para tanto, o plano diretor (art. 30, VIII).

Já o art. 22, I, da Constituição Federal, determina ser competência privativa da União legislar sobre direito civil.

Faz-se necessário, portanto, definir o que são normas gerais de direito urbanístico, normas urbanísticas e normas de direito civil para fins de loteamento.

São normas gerais de direito urbanístico conforme entendimento de José Afonso da Silva:

"Aqueles que, expressamente mencionadas na Constituição, fixem os princípios e diretrizes para o desenvolvimento urbano nacional,

estabeleçam conceitos básicos de sua atuação e indiquem os instrumentos para a sua execução" (ob.cit.pág.58). grifo nosso.

São normas urbanísticas aquelas que "visam a assegurar aos loteamentos os equipamentos e as condições mínimas de habitabilidade e conforto, bem como harmonizá-los com o Plano Diretor do Município para o correto desenvolvimento urbano; as normas civis são da competência exclusiva da União (Constituição, art. 22, I), que dela se utilizou, editando o Decreto-lei 58, de 10.12.1937, e seu regulamento constante do Decreto 3.079, de 15.09.1938, e Decreto-lei 271, de 28.02.1967, legislação essa substituída pela Lei 6.766, de 19.12.79, visando a garantir a existência das áreas loteáveis e assegurar a regularidade das alienações dos lotes, para o que estabeleceu os instrumentos formais necessários ao loteamento e os registros convenientes à seriedade dessas transações imobiliárias, sem afetar, até reforçando, os aspectos urbanísticos a cargo da legislação municipal, agora, contudo, sujeita à observância das normas gerais estabelecidas pela União, nos termos do art. 24, I, § 1º, da Constituição" (ob. cit. pág. 297).

Do supra exposto conclui-se que a instituição de uma nova modalidade de loteamento, o chamado "loteamento fechado", tal como pretendido pela propositura, somente poderá ser feita por meio de lei federal, uma vez que compete à União legislar sobre normas gerais de direito urbanístico e sobre direito civil.

Extrapola da competência municipal, portanto, o objeto da presente propositura.

Isso porque, tendo a Lei Federal nº 6766/79 natureza de norma geral, o município somente poderia exercer sua competência suplementar para adequar os loteamentos às peculiaridades locais e às exigências de desenvolvimento da cidade, jamais para criar uma nova modalidade de loteamento.

Nesse sentido, Hely Lopes Meirelles;

"As normas urbanísticas desta lei federal (6.766/79) são de caráter geral e fixam parâmetros mínimos de urbanização da gleba e da habitabilidade dos lotes, os quais podem ser complementados com maior rigor pelo Município, para atender às peculiaridades locais e às exigências de desenvolvimento da cidade." ("in" Direito Municipal Brasileiro, Ed. Malheiros, 6ª ed., pág. 413).

Por fim, há que se atentar para o fato de que a propositura, ao dispor sobre permissão de uso de áreas públicas, afronta o art. 111, que determina competir ao Prefeito a administração de bens municipais, e o art. 114, § 4º, que determina que a permissão de uso será formalizada através de Decreto, ambos da Lei Orgânica do Municipal.

O projeto esbarra no disposto pelos arts. 21, XX; 22, I e § 1º da Constituição Federal e arts. 111 e 114, da Lei Orgânica do Município, razão pela qual somos

PELA INCONSTITUCIONALIDADE E ILEGALIDADE

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, em 09/11/99.

Arselino Tatto

Brasil Vita