



## PARECER N° , DE 2015

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 109, de 2014 (PL nº 2.725, de 2011, na origem), que *acrescenta dispositivo à Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais de política urbana e dá outras providências.*

SF/15380.44155-29

RELATOR: Senador **ROMERO JUCÁ**

### I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 109, de 2014, com a pretensão acima descrita, é materializado em três artigos.

Seu art. 1º apresenta a matéria objeto do referido PLC, a saber, a implantação de loteamentos com acesso controlado concedido no âmbito municipal.

O art. 2º veicula o novo dispositivo pretendido, o art. 51-A, composto de *caput* e doze parágrafos, onde se dispõe e detalha que é *facultado ao poder público municipal, mediante concessão, permitir o controle de acesso e transferir a gestão sobre as áreas e equipamentos públicos situados no perímetro objeto do controle concedido, a titulares de unidades autônomas que compõem o loteamento, existente e futuro, desde que se comprometam com a correspondente manutenção e custeio, por meio de entidade civil de caráter específico.*

O art. 3º é cláusula de vigência, a partir da sua publicação.

Na Câmara dos Deputados, o Projeto foi aprovado na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania e na Comissão de Desenvolvimento



Urbano, onde sofreu emenda substitutiva que foi aprovada em ambas as Comissões e incorporada ao texto enviado ao Senado Federal.

Nesta Casa, sob a denominação de PLC nº 109, de 2014, não foram oferecidas emendas à proposição, que foi encaminhada ao exame desta Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), designado este Relator, e à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR), onde será examinado o seu mérito.

## II – ANÁLISE

À CCJ, conforme previsão do art. 101, inciso I, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), cabe, entre outras atribuições, *opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade das matérias que lhe forem submetidas.*

O art. 24, I, da Constituição Federal, estatui ser da competência da União, Estados e Distrito Federal legislar concorrentemente sobre direito urbanístico. Ademais, a matéria não está no rol daquelas cuja iniciativa é privativa do chefe do Poder Executivo; tanto que a própria Lei nº 10.257, de 2001 (Estatuto das Cidades), que se pretende alterar, foi iniciada pelo Poder Legislativo. Sendo assim, não há inconstitucionalidade formal quanto à iniciativa parlamentar. A espécie normativa escolhida também é adequada, já que o Estatuto das Cidades é uma lei ordinária.

No que tange à constitucionalidade material, o PLC nº 109, de 2014, soa-nos completamente compatível com a Lei Maior, uma vez que o emendamento da proposta original na Câmara dos Deputados veio corrigir, de acordo com entendimento do Supremo Tribunal Federal (STF) no Recurso Extraordinário 432106/RJ, relator o Ministro Marco Aurélio, o problema da cobrança de mensalidade de não associados pela associação de moradores, sob o argumento de que tais não associados também se beneficiavam da valorização de seus imóveis, o que foi rechaçado pelo STF, que entendeu, em resumo, que tal situação levaria ao enriquecimento sem causa, vedado pelo Código Civil.

Com as alterações consubstanciadas pelo Substitutivo na Casa legislativa originária, o Projeto fortaleceu sua juridicidade e constitucionalidade, ao ter sido viabilizada, do ponto de vista jurídico-constitucional, a sobrevivência das associações de moradores, as quais passarão a existir como "entidades civis de caráter específico". O regime

SF/15380.44155-29



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador **ROMERO JUCÁ**

jurídico ali proposto, que diz respeito à concessão que permitirá o controle de acesso e a transferência da gestão sobre áreas e equipamentos públicos, está em pleno acordo com as normas e princípios da Carta Política, bem como em harmonia com o ordenamento jurídico.

Nenhum óbice, também, quanto à regimentalidade e à técnica legislativa.

No que respeita ao mérito, melhor dirá a Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo.

### **III – VOTO**

Pelo exposto, opinamos pela constitucionalidade e juridicidade do Projeto de Lei da Câmara nº 109, de 2014, e sua consequente aprovação.

, Presidente

, Relator

SF/15380.44155-29