



Câmara Municipal de Sant'Ana do Livramento – RS
Procuradoria Jurídica

Parecer nº 030/2024

Projeto de Lei nº 130/2024, que
“Regulamenta a limitação para colocação de
placas de venda em terrenos urbanos, no
município de Sant'Ana do Livramento/RS”.
Inconstitucionalidade.

Trata-se de solicitação de parecer formulada pela Comissão de Constituição, Cidadania, Justiça e Assuntos Internacionais, fls. 03, datada de 03/09/2024, acerca do PL 130/2024, que “Regulamenta a limitação para colocação de placas de venda em terrenos urbanos, no Município de Sant'Ana do Livramento/RS”. Recebida a solicitação de parecer em 04/09/2024. Autuado e rubricado até fls. 03.

Inicialmente, refira-se que a temática, indiscutivelmente, trata de posturas, inclusive já havendo previsão junto ao Código de Posturas, Lei Complementar nº 19/1996:

Art. 72 Os proprietários de terrenos são obrigados a murá-los ou cercá-los e mantê-los limpos, capinados e drenados.

Art. 73 Serão comuns muros e cercas divisórias entre propriedades urbanas e rurais, devendo os proprietários dos imóveis confinantes concorrer em partes iguais para as despesas de sua construção e conservação, na forma da legislação em vigor.

Art. 74 Os terrenos das zonas residencial e comercial 1 (um) e 2 (dois) serão fechados com muros rebocados e caiados, devendo ter uma altura mínima de 1 m e 80 cm (um metro e oitenta centímetros).

Parágrafo Único. É terminantemente proibido cercar ou fechar terrenos localizados nas zonas residencial e comercial 1 (um) e 2 (dois) com cerca de arame.

Art. 75 Os terrenos localizados nas demais zonas e na zona rural, poderão ser fechados ou cercados com cerca de arame de qualquer tipo, cercas vivas ou telas.

Rua Senador Saigão Runo, 528
Santana do Livramento, RS - CEP: 97573-432
Fone: (55) 3241-8600 - Fax: (55) 3241-8600



Câmara Municipal de Sant'Ana do Livramento – RS

Procuradoria Jurídica

Art. 76 Os proprietários de terrenos, edificados ou não, localizados em logradouros públicos que possuam meio-fio, são obrigados a executar o pavimento do passeio fronteiriço a seus imóveis, dentro dos padrões estabelecidos pelo Município, e mantê-los em bom estado de conservação.

Art. 77 Na infração de qualquer artigo deste capítulo, será imposta multa correspondente ao valor de 20 (vinte) Unidades de Referência Municipal – URM ou valor equivalente. [grifo nosso]

O fato é que o Código de Posturas já estabelece obrigação ao proprietário de terreno, de mantê-lo murá-lo ou cercá-lo e mantê-lo limpos, capinados e drenados (art. 77), estabelecendo, inclusive, multa diante de eventual descumprimento (art. 77).

Portanto, nesse ponto, já se vislumbra a desnecessidade de regulamentação, frente à **lei específica** sobre a matéria.

Prosseguindo, quanto à pretensão de restrição de colocação de placa de venda, caso o terreno esteja pendente de manutenção, limpeza e conservação, a pretensão não encontra amparo, **porque o Código de Posturas prevê penalidade para tanto**, e segundo porque, às avessas, estará havendo uma ingerência no direito constitucional de propriedade e a sua disposição, no caso, a restrição de oferta de venda:

*Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
XXII - é garantido o direito de propriedade;*

Em tese, condicionar a possibilidade de venda do imóvel à limpeza do mesmo mostra-se incompatível com a legislação, ainda mais quando há previsão punitiva diretamente prevista em lei, que pode/deve ser exercida pelo Poder Público.

Ademais, é possível constatar que está sendo criando um regramento que vai de encontro aos ditames do Código Civil:



Câmara Municipal de Sant'Ana do Livramento – RS

Procuradoria Jurídica

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A Constituição Federal expressa ser de competência privativa da União legislar sobre direito civil:

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho; [grifo nosso]

Não se afigura compatível com o ordenamento jurídico vigente que a ausência de manutenção, limpeza e conservação do terreno seja fato impeditivo para a sua venda, ainda mais quando o Poder Público dispõe de mecanismos previstos em lei para inibir as condutas/omissões pertinentes.

Refira-se, ainda, que as competências atribuídas aos Municípios no art. 30, da CF/88, de forma alguma podem se sobrepor aos ditames constitucionais ou regidos por lei federal, ou seja, não há autonomia legislativa irrestrita.

A questão da solução de problemática aparenta estar muito mais diante do cumprimento efetivo das disposições do Código de Posturas do que da necessidade de eventual proposição legislativa.

Restringir a publicidade de venda do imóvel caso o mesmo não esteja limpo, capinado, livre de entulhos, lixo ou qualquer outro material prejudicial à saúde ou à estética urbana, se mostra incompatível com ordenamento jurídico como um todo, pois, como já referido, a Municipalidade dispõe de meios legais para inibir tais condutas sem que afronte ao direito de livremente dispor do patrimônio.

Diga-se, ainda, a título exemplificativo, que o Código Civil dispõe sobre o instituto da arrecadação, que consiste na perda imobiliária pelo abandono:



Câmara Municipal de Sant'Ana do Livramento – RS

Procuradoria Jurídica

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

Assim, o parecer, s.m.j., de caráter opinativo¹², é pela inconstitucionalidade material do PL em voga.

Em que pese desnecessário explicitar, registre-se que o presente parecer não exime as Comissões pertinentes das respectivas da análise do PL.

Sant'Ana do Livramento, 9 de setembro de 2024.


Christiano Fagundes da Silva
Procurador Jurídico

¹ STF, MS 24073.

² O parecerista, como ensina a lição de Celso Antonio Bandeira de Mello, não pratica ato administrativo, “sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa.”. Prerrogativas da Advocacia Pública. Luiz Henrique Sormani Barbugiani. Editora Fórum. 2016. pág. 109.