



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

21 de outubro de 2021

OFÍCIO DO EXECUTIVO Nº 775/21

Exmo. Sr. Raimundo Rui (Rui Nova Onda)

Em atenção ao Of. nº 977/2021, referente ao Requerimento nº 861/2021, encaminhamos Informação Técnica DGP 238/2021 anexa, provinda do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano.

Renovamos na oportunidade os protestos de estima e consideração.

  
MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA  
Prefeita Municipal

A Disposição dos Vereadores

03/10/2021

Presidente

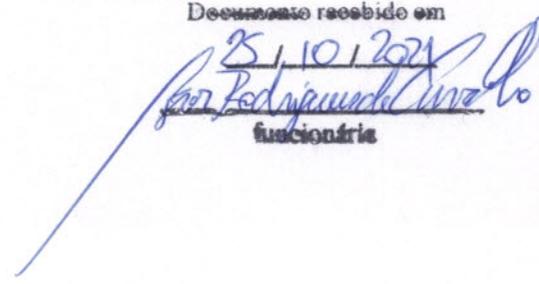
Exmo. Sr. Vereador  
RAIMUNDO RUI (RUI NOVA ONDA)  
Câmara Municipal  
NESTA.



CÂMARA MUNICIPAL

Documento recebido em

25/10/2021

  
funcionário



INFORMAÇÃO TÉCNICA: DGP/238/2021  
OFÍCIO N.º: 977/2021-pf

DESTINO: Gabinete

ASSUNTO: Resposta sobre a substituição de lâmpadas (de Sódio [amarelas] por LED [brancas]) no "Residencial São Lourenço".

Informamos que o assunto da "Troca de Luminárias (de Sódio por LED) **É TECNICAMENTE VIÁVEL**". Porém, após consulta feita ao Depto Jurídico, este emitiu o "Parecer 20/2021PGM/RP" informando que o assunto é "controvertido" e que "há o risco do município ser questionado juridicamente.

O parecer segue em anexo.

Parece que não se trata de "Decisão Técnica", mas sim "Decisão Jurídica".  
Qualquer decisão contrária, solicitamos a gentileza de informar ao DGP.

São João da Boa Vista, 20 de Outubro de 2021.

Vinícius de Aguiar  
Eng. Eletricista / CREA-SP: 0601760755  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Eng. Civil Rádion Moreira  
Diretor  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**SÃO PAULO**

---

Parecer 20/2021/PGM/RP

Processo: N/T

Destino: Planejamento

**Referência:** Possibilidade de o Município “Substituir as Luminárias de Iluminação Pública, de Sódio por Led, nos condomínios fechados”.

Senhor Diretor,

Cuida-se de solicitação de parecer acerca da possibilidade do Município “Substituir as Luminárias de Iluminação Pública, de Sódio por Led, nos condomínios fechados” existentes no Município.

Relaciona, ainda, os condomínios fechados a saber:

- Condomínio Morro Azul;
- Condomínio Serra do Prata;
- Condomínio Portal da Serra;
- Condomínio Fazenda das Areias;
- Condomínio Lago da Prata;
- Condomínio São Lourenço;
- Condomínio Vista da Serra;
- Residencial Alto da Prata;
- Residencial Valentim;
- Condomínio Pôr do Sol;
- Condomínio Morro Azul II; e
- Condomínio Valle da Prata.

Ressalta-se o consulente, ademais que;

“a) O CIP está incluso no IPTU dos imóveis dos condomínios (de acordo com o Ricardo Bitencourt, do Planejamento);



**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**SÃO PAULO**

---

b) A prefeitura (através da empresa terceirizada (CSC) tem substituído lâmpadas queimadas nos condomínios;

c) Recebemos, através da ouvidoria (e-ouve), 3 pedidos de esclarecimentos sobre o assunto em questão. Veja nos 3 anexos do e-mail abaixo.

d) A "Substituição das Luminárias de Iluminação Pública, de Sódio por Led" está mais orientada para uma "melhoria" na Iluminação Pública do que propriamente "manutenção". Entretanto, a CIP e a COSIP não destacam "manutenção", apenas "contribuição" e "custeio".

Junta à consulta, por fim, algumas solicitações, de associação de moradores do loteamentos fechados, quanto a essa possibilidade de substituição de lâmpadas.

Eis a síntese do necessário.

De início, importante ressaltar que o questionamento em questão é bastante complexo, sendo necessária a análise de vários institutos e relações jurídicas subjacentes.

Há que se analisar, nesse caso, a situação jurídica específica dos loteamentos fechados, a natureza dos bens de uso comuns, a responsabilidade pelo custeio tanto da iluminação pública, quanto pela manutenção da mesma. Bem ainda a diferenciação entre os denominados Condomínios verticais dos loteamentos fechados.

Tal complexidade justifica uma análise mais aprofundada e cautelosa.

Pois bem.

Sobre os denominados "loteamos fechados" cumpre lembrar que, a Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, estabelece no seu art. 2º, 1º o seguinte: "considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Neste mesmo artigo no seu § 8º, por sua vez,



**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**SÃO PAULO**

---

estabelece o seguinte "constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados". Em sendo assim, as mesmas regras relativas à aprovação de loteamentos abertos se aplicam aos denominados loteamentos de acesso controlado, inclusive no que tange, a sistemática relativa às áreas e bens públicos (art. 4º desta Lei).

Há que se diferenciar ainda os loteamentos, de acesso controlado ou fechados dos denominados condomínios de lotes.

No caso do loteamento há uma subdivisão de uma gleba em vários lotes, que após aprovada cada qual passa a ser um terreno totalmente independente, autônomo em relação aos demais.

Já no denominado condomínio de lotes, existe apenas uma gleba que é subdivida internamente em unidade imobiliária. Logo a gleba para fins de relações jurídicas, principalmente com terceiros, incluindo-se o Poder Público se constitui em apenas um lote.

De se perceber, pois, que a situação dos condomínios não deve ser confundida com a dos loteamentos ditos fechados.

Para esses últimos casos, o art. 22 da lei Federal 6.766/79 expressamente prevê que "desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo".

A lei de parcelamento de solo em análise também dispõe que "na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio".



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
SÃO PAULO

Tal diferenciação é fundamental, na medida em **que os espaços comuns do condomínio de lotes não deixam de ser privados**, sendo certo que nesse caso, no interior de tais condomínios não há que se falar em obrigação do Município manter a iluminação pública ou qualquer outro serviço.

A seu turno, repita, a Lei nº 6.766/79 prevê, como forma de parcelamento, o loteamento urbano e o loteamento de acesso controlado, consistindo o primeiro, em mera divisão da gleba existente, com extensão, ou não, das vias já instaladas, tratando-se, assim, de verdadeiro meio de urbanização da área (art. 2º, § 1º), enquanto o loteamento fechado, destoa-se apenas em relação a autorização da Municipalidade para restringir o acesso do público em geral não identificado (art. 2º, §§ 1º e 8º). Nesse último caso, ainda que o acesso a tais loteamentos seja controlado, os espaços de uso comum, bem como os serviços à disposição nesses locais não deixam de ser públicos.

É o que o ocorre, nesse Município, senão vejamos.

A Lei de Parcelamento de Solo do Município (LEI Nº 1.366, DE 07 DE JULHO DE 2.004) também dispõe em seu ARTIGO 6º, que:

*“Os equipamentos urbanos construídos no loteamento ou desmembramento pelos parceladores, depois de recebidos, passarão a integrar o patrimônio da entidade pública ou concessionária de serviços públicos responsável pelos serviços, obedecido quanto a **sua manutenção o que a respeito dispuser as entidades respectivas.** § 1º: **Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, pavimentação, guias e sarjetas.** § 2º: As áreas cedidas às concessionárias de serviços públicos, quando não mais utilizadas, retornarão ao Município, ficando vedada sua comercialização por parte dessas concessionárias.*

Nos Decretos que permitem o uso do sistema viário, das áreas verdes e do sistema de lazer dos loteamentos, por sua vez, trazem um traço comum existente que é a permissão de uso dos sistemas viário, áreas, verdes e sistema de lazer, bem



**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**SÃO PAULO**

ainda a previsão sobre os encargos de manutenção e conservação dos espaços públicos cujo uso foi permitido.

O Parágrafo Único do art. 2º destes Decretos, cite exemplificativamente o Decreto n. 4.791 e 04 de fevereiro de 2.014 que dispõe sobre a permissão de uso do loteamento VISTA DA SERRA, dispõe que **“os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns também serão desempenhados pela permissionária”**.

Assim, sendo a iluminação pública um serviço público municipal, **pode-se perfeitamente entender que esta seria uma responsabilidade dos permissionários.**

De fato, pelo que se verifica, devido à restrição de acesso ao público em geral, o Poder Público **transfere a responsabilidade pela manutenção e custeio das áreas de domínio público, à associação representante dos moradores, conforme dispõe os Decretos que de permissão de tais áreas.**

Nesse sentido o C. TJSP já decidiu:

*VOTO N.º47.371 Apelação Ação de obrigação de fazer Loteamento residencial Prestação de serviços Fornecimento de energia elétrica Custeio da manutenção Iluminação de vias e logradouros internos Responsabilidade transferida ao loteador Procedência mantida. O residencial não teve suas vias de circulação e espaços internos incorporados ao domínio público, pois, possui o acesso interno controlado (art. 5º, § 6º, da Resolução nº 414, da ANEEL). - A cobrança é referente ao fornecimento de energia elétrica no interior do loteamento, do qual apenas os moradores e seus visitantes usufruem, não se confundindo com a taxa de iluminação pública a qual todos os municípios são sujeitos (CIP/COSIP). Em consequência, não se há de falar em bitributação. - Por imposição legal, a Associação requerida, quando da autorização da instituição do loteamento, anuiu com os termos da Lei Municipal nº 1.228/00, que prevê em seu art. 5º, inciso III, **a delegação dos deveres de conservação das vias públicas e outros serviços essenciais que lhe forem delegados pela Municipalidade, tal qual elencadas** no art. 5º, do Decreto nº 3.934/10. Apelação desprovida, com observação. (Apelação nº 1000976-*



**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**SÃO PAULO**

---

77.2019.8.26.0663, 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelante: Associação dos Moradores do Residencial Villa Toscana Apelada: Prefeitura Municipal de Votorantim Comarca: Votorantim (2ª Vara Cível) Juiz(a): Graziela Gomes dos Santos Biazzim, Relator Lino Machado, DJE, 12 de março de 2.021).

No mesmo sentido:

APELAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ENERGIA ELÉTRICA. AÇÃO ANULATÓRIA DE LANÇAMENTO CUMULADA COM PEDIDO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ILUMINAÇÃO DAS VIAS INTERNAS E ÁREAS COMUNS DE LOTEAMENTO FECHADO. ALEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO DE VOTORANTIM ARCAR COM O PAGAMENTO DAS CONTAS DE ENERGIA ELÉTRICA. IMPOSSIBILIDADE. BENS DE USO COMUM RESTRITO APENAS AOS MORADORES DEFENDIDOS PELA ASSOCIAÇÃO-AUTORA. RECURSO IMPROVIDO. Embora se trate, formalmente, de loteamento, o Alphaville Nova Esplanada, defendido pela associação-autora, está instituído como condomínio, porque nele o ingresso só é permitido por moradores e pessoas por eles autorizadas. Assim, o sistema de vias internas bens de uso comum não estão no âmbito do domínio do Município de Votorantim. Por isso, o custeio de sua iluminação deve ser de responsabilidade dos moradores, em razão do empreendimento privado devidamente constituído (Apelação nº 4000986-80.2013.8.26.0663. Relator(a): Adilson de Araujo; Comarca: Votorantim; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/11/2014; Data de registro: 27/11/2014)

DIREITO ADMINISTRATIVO – ILUMINAÇÃO PÚBLICA – VIA PÚBLICA INTERNA – SOROCABA – REPARAÇÃO DE LAMPADAS – DEVER DO CONDOMÍNIO – A manutenção da iluminação pública é competência dos municípios, consoante art. 30, inc. V, da Constituição Federal, devidamente reforçada pela resolução normativa nº 414/10 da ANEEL – Todavia, a reparação da iluminação de via pública interna ao loteamento fechado



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
SÃO PAULO

(Condomínio) deve ser suportada pelos condôminos que lá residem, porquanto gozam de forma privilegiada desse serviço dentro de área privada – Lei Municipal de Sorocaba que prevê a **responsabilidade da Administração do Loteamento (Condomínio) de arcar com a conservação das vias públicas internas, abrangido, nesse caso, o 'munus' de zelar pela manutenção da iluminação pública dessas vias internas**, mormente porque os condôminos serão aqueles que, de fato, usufruirão desse serviço – Entendimento contrário que oneraria demasiadamente a municipalidade, gerando, em contrapartida, enriquecimento ilícito do Condomínio, que utiliza de forma privilegiada a iluminação pública interna – Recurso conhecido e provido. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1039361-88.2016.8.26.0602; Relator (a): Carlos von Adamek; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Sorocaba - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/05/2018; Data de Registro: 29/05/2018)

EMENTA: “Ação Popular Tarifa de iluminação das áreas comuns internas de condomínio privado, custeada pela Municipalidade de Bertioga. Ilegalidade bem reconhecida pela r. sentença. Responsabilidade dos condôminos de arcar com tal ônus, sob pena de se configurar enriquecimento ilícito. Ofensa aos princípios da legalidade e moralidade administrativa. Ilegitimidade passiva afastada. Pacífico o entendimento segundo o qual o condomínio de fato é sujeito de direitos, podendo, inclusive, figurar em Juízo ativa e passivamente. Prescrição. A propositura de ação de ressarcimento ao erário é imprescritível, a teor do art. 37, § 5.º, da Constituição Federal. Possibilidade, todavia, de se considerar prescrito o ressarcimento das despesas com iluminação anteriores ao quinquênio que antecedeu à propositura desta ação, nos termos do art. 21 da Lei n.º 4.717/65, até mesmo por se tratar de prestações de trato sucessivo Verba honorária bem fixada e em consonância com os parâmetros legais. Precedente deste E. Sodalício. Recurso do autor popular desprovido. Provido parcialmente do condomínio-réu” VOTO



**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**SÃO PAULO**

VENCEDOR: "Ora, não se pode conceber que o Poder Público custeie a iluminação das vias internas de um condomínio privado, arcando com o pagamento da luz consumida por particulares como se pública fosse, porquanto este ônus deve ser suportado exclusivamente pelos condôminos, e não pela Municipalidade, sob pena de se configurar enriquecimento ilícito. Tal fato se mostra não só ofensivo ao princípio da legalidade, como também ao da moralidade administrativa" (TJSP, Ap nº 0001354-98.2001.8.26.0075, rel. Des.RENATO DELBIANCO, 2ª Câmara de Direito Público, julgado em 20.04.2014);

"AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER Manutenção da rede de iluminação pública, inclusive com troca de lâmpadas queimadas ou defeituosas nas vias do condomínio Loteamento fechado Decreto Municipal nº 422/2008. Inadequação da via eleita. A questão a ser analisada é a validade do próprio Decreto Municipal que, ao autorizar o uso das vias públicas, estabeleceu obrigações e encargos específicos para a associação permissionária, principalmente no que se refere à manutenção das vias e áreas públicas, inclusive a iluminação pública, questão essa que não pode se dirimir na ação de obrigação de fazer. Sentença mantida nos termos do artigo 252 do Regimento Interno desta Egrégia Corte - Recurso não provido" (TJSP, Ap nº 0012444-45.2012.8.26.0099, rel. Des. MAGALHÃESCOELHO, 04.02.2013).

Esse mesmo Tribunal, no entanto já entendeu de modo diverso, reconheça-se:

**RECURSO DE APELAÇÃO – DIREITO ADMINISTRATIVO - MANDADO DE SEGURANÇA - LOTEAMENTO FECHADO DEVIDAMENTE REGISTRADO E APROVADO PELA MUNICIPALIDADE, NOS TERMOS DA LEI - COBRANÇA DE TARIFA REFERENTE À ILUMINAÇÃO PÚBLICA DE VIAS PÚBLICAS E PRAÇAS DO LOTEAMENTO - IMPOSSIBILIDADE.**

1. Loteamento regularmente constituído, nos termos dos artigos 22 da Lei Federal nº 6.766/79 e 15 e seguintes da Lei Municipal nº 5.138/92. 2. Afetação das vias e praças públicas como bens de uso especial, em



PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
SÃO PAULO

decorrência da Lei. 3. Dever da Municipalidade de suportar os custos da iluminação pública do loteamento. 4. Cabe aos moradores e proprietários o pagamento da Taxa de Iluminação Pública estipulada para os demais munícipes. 5. Sentença reformada. 6. Recurso de apelação provido. (Apelação nº 9102025-70.2002.8.26.0000. Relator(a): Francisco Bianco; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Público; Data do julgamento: 05/12/2011; Data de registro: 23/02/2012; Outros números: 991020724020)

De se ver, pois, que no Estado de São Paulo, há decisões para ambos os lados, ou seja, já se decidiu que é pública a iluminação de vias dentro de loteamento, ainda que fechado, como também que é privada.

Em sendo assim, ainda não há consenso sobre a possibilidade de o Poder Público custear os serviços públicos no interior dos loteamentos fechados, principalmente quando há previsão em sentido diverso no ato do Poder Público que autorizou a instauração de tais loteamentos, bem ainda e principalmente no ato que outorgou a permissão de uso dos bens públicos nesses locais, conforme acima verificado.

Um último adendo, a Lei estadual nº 16.879, de 20 de dezembro de 2018 (art. 6º) *in verbis*:

**“Artigo 6º - A concessão de direito real de uso ou a permissão de uso de que trata o inciso I do artigo 1º não pode implicar qualquer tipo de discriminação ou impedimento na prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo e serviços de correios, pela administração pública ou pelas concessionárias de serviços públicos.”**

Mencionada Lei Estadual dispõe que não pode haver discriminação quanto aos serviços de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo e serviços de correios, **nada dispondo sobre a iluminação pública ou conservação de vias e áreas comuns**. A Energia elétrica só pode ser entendido como o fornecimento individualizado esse bem para



**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO**  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**SÃO PAULO**

---

cada residente, de maneira que, as normas municipais, acima mencionadas, ao meu ver, estão em consonância com essa Lei.

Conforme descrito na consulta, o Município faz atualmente a manutenção da iluminação pública, mediante troca de lâmpadas comuns, ocorre que, conforme visto, até mesmo esse serviço pode ser objeto de questionamento.

Acontece que, e quanto a isso não há dúvidas, o Poder Público pode exigir, como contrapartida pela instituição de loteamento fechado, que a associação de moradores desses locais fique responsável pelo custeio dos serviços públicos, bem como pela manutenção dos mesmos e especificamente no caso dos Decretos relativos à permissão de uso, não se especifica quais seriam os serviços que os moradores do local devem custear, devendo-se entender que seriam todos, inclusive iluminação da vias públicas dos loteamentos.

Seria recomendável, nesse contexto, que os próprios loteamentos fechados custeassem tal troca, uma vez que se a própria iluminação pública é passível de questionamento, com mais razão ainda, será passível de questionamento a melhoria da mesma, mediante a troca de lâmpadas de Sódio por Led.

Portanto; como, juridicamente, a troca de lâmpadas, da forma pretendida, nos mencionados locais, é bastante controvertida, sob o ponto de vista doutrinário, legal e jurisprudencial; entendo que haveria risco de o Município ser questionado juridicamente nesse caso, de maneira que tal troca, nesse momento, deverá ser sopesada com bastante cuidado pelo gestor.

Eis o parecer que não tem caráter vinculante.

PGM, 28 de maio 2021.

RODRIGO ANTONIO DO PRADO  
Assinado de forma digital por  
RODRIGO ANTONIO DO PRADO  
Dados: 2021.05.28 12:54:32 -03'00'

Rodrigo Antonio do Prado  
Procurador-Geral do Município