

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 2.725, DE 2011

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 da política urbana e dá outras providências".

**Autor:** Deputado Romero Rodrigues

**Relator:** Deputado Paulo Foletto

#### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.725, de 2011, tem por fim alterar a Lei nº 10.257, de 2001, o "Estatuto da Cidade", para incluir o art. 51-A. O objetivo do novo dispositivo é vedar a cobrança compulsória, por associação de moradores, de taxa de qualquer tipo em vilas ou vias públicas fechadas.

O autor justifica a proposição argumentando que muitas associações fecham espaços públicos e exigem contribuição financeira dos moradores, o que é inconstitucional, visto que tais vilas ou ruas públicas fechadas não constituem condomínios. O autor reforça que a 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal já se pronunciou contrariamente à cobrança.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

## II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei em tela trata de problema que vem se tornando comum nas cidades brasileiras, qual seja, o fechamento de ruas públicas ou colocação de guaritas que inibem o livre trânsito e a cobrança de taxas dos moradores.

De fato, a matéria já foi julgada pela 1ª Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal em 20 de setembro de 2011 (RE nº 432.106/RJ), tendo como Relator o Ministro Marco Aurélio. A Suprema Corte considerou inconstitucional a cobrança de taxas por parte de associações de moradores, tendo em vista que a associação de qualquer morador a uma entidade é livre e espontânea. A cobrança de taxa constitui um constrangimento a esse direito.

Ressalte-se que as ruas fechadas por essas associações são públicas. Essa situação é bastante específica, uma vez que essas áreas não se enquadram na Lei nº 4.591, de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”. Nos condomínios fechados, além da fração autônoma, cabe a cada proprietário a uma parcela das áreas comuns, previstas na Lei:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

...

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

Para manutenção das áreas comuns, cada condômino deve contribuir com uma cota para rateio das despesas, aí incluídas aquelas decorrentes da manutenção de guaritas e outras destinadas á segurança dos

moradores. Naturalmente, tais áreas comuns, por pertencerem ao condomínio, podem ser fechadas ao livre acesso.

Situação totalmente diversa é a colocação de guaritas em ruas públicas fechadas. Essa situação irregular, muito comum nas cidades brasileiras, fere o direito de ir e vir e, o que é mais grave, constrange os moradores não associados a pagar à entidade local por serviços que o Poder Público deve prestar – segurança, limpeza etc.

Os parcelamentos urbanos seguem a Lei nº 6.766, de 1979, que define loteamento e desmembramento e define a infraestrutura pública básica dessas áreas:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º 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.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

...

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao

Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

...

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

...

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

Verifica-se, pois, que, no processo de parcelamento do solo urbano, é obrigatória a manutenção de vias de circulação e outras áreas livres, as quais constituem bens de uso comum, de acesso a todo cidadão, morador ou não. O fechamento desses espaços constrange o cidadão, privatizando irregularmente um bem comum.

Além disso, cria sérios problemas para muitas famílias, que já pagam impostos ao Município para manutenção das áreas públicas e veem-se constrangidos com novas despesas que, em muitos casos, não cabem em seu orçamento. Obrigar o morador a pagar a uma associação de bairro pelos mesmos serviços que o Poder Público deve prestar afigura-se ilegal e antiético.

Por esses motivos, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.725/2011.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2013.

Deputado Paulo Foletto  
Relator