

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 FOLETTTO

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.

Na situação prevista na Lei 4.591/1964, 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 à 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, isto é, que têm saída apenas em um sentido. Nesse caso, o fechamento constitui situação irregular. Embora muito comum nas cidades brasileiras, a ação fere o direito de ir e vir e 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 constrangidas 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.

Portanto, consideramos que a medida proposta é meritória. Porém, entendemos que ela ficará mais bem situada na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, e não no Estatuto da Cidade, o qual trata de normas gerais de planejamento urbanístico.

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

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado PAULO FOLETTO
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 2.725, DE 2011

Acrescenta dispositivo à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 17 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, “que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências”, passa a vigorar acrescida do seguinte parágrafo único:

“Art. 17.

Parágrafo único. São vedados o fechamento de vias públicas de acesso fechado e a cobrança compulsória de taxa de qualquer tipo por associação de moradores em decorrência da manutenção de guaritas nessas vias.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado PAULO FOLETTO
Relator

2013_10007