

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 João Carlos Bacelar

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.725, de 2011, visa incluir o art. 51-A na Lei nº 10.257, de 2001 – conhecida como “Estatuto da Cidade”, para vedar a cobrança compulsória, por associação de moradores, de taxa de qualquer tipo em vilas ou vias públicas fechadas. O autor justifica a proposição, considerando a cobrança de taxas uma ilegalidade.

Transcorrido o prazo regimental, no período de 07 a 20/06/2013, não foram apresentadas emendas à proposição.

Foram protocolados dois pareceres à proposição, no âmbito desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, elaborados pelo Deputado Paulo Foletto. No primeiro, o Deputado manifestou-se favoravelmente ao Projeto de Lei nº 2.725/2011. No segundo, o Deputado manifestou-se também pela aprovação da matéria, mas com Substitutivo, o qual passa a alterar a Lei nº 6.766, de 1979 (a Lei do Parcelamento do Solo Urbano), e não mais o Estatuto da Cidade. A mudança proposta acrescenta parágrafo único ao art. 17 da Lei 6.766/1979, para vedar o fechamento de vias públicas e a cobrança compulsória de taxa por associação de moradores.

O Deputado Arnaldo Jardim apresentou Emenda Modificativa ao Substitutivo apresentado pelo Deputado Paulo Foletto. De acordo com a Emenda, a Lei 6.766/1979 passará a vigorar acrescida do art. 17-A, o qual admite a aprovação de loteamentos para fins urbanos com controle de acesso, desde que: seja autorizado por lei estadual ou municipal a expedição de licença para esse tipo de empreendimento e a “outorga de instrumento de permissão ou concessão do direito de uso das áreas internas do loteamento”, a ser dada à associação de proprietários ou adquirentes de lotes legalmente constituída. Ao aprovar a licença, a autoridade constituída fica obrigada a outorgar a permissão ou concessão, a qual será prorrogada automática e sucessivamente a cada vencimento. Fica validado o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado como loteamento fechado em consonância com lei estadual ou municipal que discipline a licença, até a data em que a lei entrar em vigor. A associação exercerá a representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial, perante a autoridade licenciadora e os seus associados, devendo a relação entre ela e os proprietários de lotes ser regida por meio de seu estatuto social. O adquirente de lote que tenha sido beneficiado com a concessão ou permissão de uso fica obrigado a pagar à associação. O rateio das despesas deve ser definido no estatuto da associação. A concessão ou permissão não poderá impedir a continuidade da prestação de serviços públicos como energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei 2.725/2011 trata de matéria de grande relevância para a gestão urbana. No entanto, não podemos inviabilizar o funcionamento de associações de moradores legítimas por meio de vedação de cobrança de taxas que servem à manutenção das despesas comuns rateadas entre todos os moradores.

Nesse sentido, consentimos com as preocupações manifestadas pelo nobre deputado Arnaldo Jardim, que apresentou uma emenda saneadora ao projeto de lei, que ao mesmo tempo procura conciliar a legalidade das taxas das associações de moradores constituídas e o estabelecimento de um marco jurídico aos empreendimentos de acesso controlado, observando uma série de requisitos, para que não sejam

estimuladas a criação de associações que se desvirtuem dos objetivos de regular a administração e os serviços comuns de um grupo de pessoas que compartilham interesses comuns.

Desta forma, propomos os necessários aperfeiçoamentos ao projeto para garantir segurança, qualidade de vida e valorização patrimonial aos moradores de lotes, pacificando as discussões em torno da cobrança de contribuições aos proprietários para preservação dos serviços de conservação do empreendimento.

Sabemos que o atual arcabouço jurídico contempla a implantação de empreendimentos fechados, realizados com base na Lei 6.766/79, mas para dar segurança jurídica aos moradores e evitar confusões conceituais, propomos a regulamentação da implantação de loteamentos com acesso controlado.

O substitutivo ora apresentado pretende, portanto, pacificar essa realidade urbana no nosso País, possibilitando uma segurança jurídica para os diversos loteamentos existentes e futuros, tão importantes para o adequado aproveitamento do espaço urbano e acomodação equilibrada para as inúmeras famílias.

Atualmente temos mais de 15.000 associações de moradores em todo País constituídas para organização do funcionamento de empreendimentos denominados loteamentos fechados, segundo as entidades do setor imobiliário. Dada essa representatividade, o Legislativo não pode ignorar o interesse público e social de definir os parâmetros e condições dos empreendimentos de acesso controlado.

Além disso, é sempre preciso considerar o impacto social que os empreendimentos fechados promovem. Considerando que cada loteamento de acesso controlado gera aproximadamente 10 empregos diretos, essas contratações garantem a criação de mais de 90.000 (noventa mil) postos de trabalho, além da celebração de diversos contratos com pessoas jurídicas responsáveis pela terceirização de serviços de vigilância e limpeza, bem como preservação das áreas internas criadas em torno dos lotes adquiridos.

A gestão das associações visa cooperar com o Poder Público Municipal buscando garantir a manutenção dos serviços de segurança, limpeza, iluminação e preservação dentre outros necessários para a qualidade de habitação dos diversos moradores situados em loteamentos no País.

Neste cenário, urge a necessidade de criação de uma organização composta pelos proprietários de lotes, dotada de legitimidade jurídica, para firmar contratos particulares de prestação de serviços com os diversos agentes, pessoas físicas e jurídicas, responsáveis pela prestação desses serviços.

Portanto, considero que, se aprovado, o Substitutivo que apresento contribuirá para pacificar as discussões em torno da implantação de condomínios urbanísticos e da regularização de loteamentos urbanos de acesso controlado.

Em vista desses argumentos, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.725, de 2011 e da Emenda 01/2013, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado JOÃO CARLOS BACELAR
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO 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.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Esta Lei acrescenta dispositivo à Lei n.º 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”, a fim de dispor sobre a implantação de loteamentos com acesso controlado concedido no âmbito municipal.

Art. 2.º A Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 51-A:

“Art. 51-A. 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, para titulares de unidades autônomas que compõem o loteamento, existente e futuro, desde que se comprometam com a correspondente manutenção e custeio, através de entidade civil de caráter específico.

I – Para efeitos desta lei considera-se loteamento com acesso controlado concedido a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, admitidos o fechamento do seu perímetro e a concessão de uso e manutenção das áreas públicas situadas no seu perímetro;

II – A concessão que trata o presente artigo poderá ser realizada a partir do registro do loteamento no oficial de registro de imóveis competente, caso em que o

loteador ou empreendedor deverá fazer constar esta condição como restrição urbanística no modelo de instrumento padrão depositado quando do processo de parcelamento do solo respectivo;

III – As normas contidas nos contratos de concessão, juntamente com as demais estabelecidas pelo loteador quando da aprovação do projeto de parcelamento do solo com as disposições previstas neste artigo são consideradas restrições urbanísticas convencionais suplementares às legais para todos os efeitos;

IV - Considera-se unidade autônoma o lote de uso privativo resultante de loteamentos ou de loteamentos com acesso controlado concedido.

§ 1º A requerimento do empreendedor, no momento da apresentação do projeto para licença ou estando o empreendimento em fase de execução, ou de 2/3 dos titulares de direitos sobre lotes, a autoridade licenciadora poderá, nos termos da legislação municipal, autorizar a concessão da gestão do loteamento com acesso controlado concedido.

§ 2ª A gestão do loteamento com acesso controlado concedido implica que a manutenção da infraestrutura básica fique a cargo da entidade civil de caráter específico dos titulares de direitos sobre lotes, custeada por todos os titulares de lotes, respeitada a individualização e proporcionalidade em relação a cada lote, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção correspondente aos lotes não alienados.

§ 3º Será adotado coeficiente para participação contributiva de cada lote do loteamento com acesso controlado concedido no custeio das despesas de manutenção, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual, conforme dispuser no estatuto ou ato constitutivo da entidade civil de caráter específico.

§ 4º Será permitido o fechamento das ruas no perímetro do loteamento com acesso controlado concedido, sendo assegurado acesso irrestrito do Poder Público para o cumprimento de suas obrigações.

§ 5º O órgão Federal, Estadual ou Municipal competente deve regulamentar a medição individual de energia elétrica, gás e de água e esgoto, bem como a entrega de correspondência por parte dos Correios, a cada unidade autônoma nos loteamentos com acesso controlado concedido.

§ 6º As entidades civis existentes quando da

entrada em vigor desta Lei, cujos estatutos estejam regularmente registrados, poderão, por decisão da maioria simples em assembleia, requerer ao Poder Público o reconhecimento, mediante concessão, da gestão das áreas e equipamentos públicos internos, alterando o objeto do estatuto para identificação como entidade civil de caráter específico.

§ 7º. A constituição e o registro da entidade civil de caráter específico de que trata o caput deste artigo e as relações entre os titulares de direitos sobre lotes de loteamentos com acesso controlado concedido regular-se-ão, no que couber, pelas disposições das Leis nº 4.591, de 16 dezembro de 1964 e 10.406, de 10 de janeiro de 2002-Código Civil Brasileiro.

§ 8º. As entidades civis de caráter específico de titulares de unidades autônomas de loteamentos com acesso controlado concedido terão como substituto processual o Sindicato Patronal representante da categoria econômica assemelhada.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão em de de 2013.

Deputado JOÃO CARLOS BACELAR