

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Projeto de Lei nº 3057/2000

Emenda Substitutiva

Dê-se ao Art. 12 do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano a seguinte redação:

“Art. 12.

§ 1º - Observado o disposto no *caput* deste artigo e no § 3º do art. 10, cabe ao plano diretor determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos:

I – os locais da área urbana onde são admitidos condomínios urbanísticos;

II – a dimensão máxima do empreendimento ou de conjunto de empreendimentos contíguos; III – os parâmetros relativos à contigüidade entre empreendimentos;

IV – as formas admissíveis de fechamento do perímetro;

V – as hipóteses em que será necessária a realização de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

VI - outros requisitos julgados necessários para assegurar a integração com o sistema viário existente ou projetado, a mobilidade urbana e o acesso às praias e demais bens de uso comum do povo”.

§ 2º - Observado o disposto no *caput* deste artigo e no § 3º do art. 10, cabe à legislação municipal determinar, em relação à implantação de condomínios urbanísticos, critérios e responsabilidades em relação à manutenção da infra-estrutura básica e complementar, respeitados os limites da competência municipal

§ 3º - Inexistindo as disposições previstas no § 1º, fica vedada a concessão de licença para a implantação de condomínios urbanísticos.”

JUSTIFICATIVA

Os chamados “condomínios urbanísticos” são criados pelo projeto visando adequar, jurídica e legalmente, para o futuro, as situações absolutamente ilegais com que nos deparamos, hoje, em muitas cidades brasileiras, correspondentes aos

chamados “loteamentos fechados” (uma contradição em termos) ou “condomínios fechados”. Não obstante, entendemos que a possibilidade de implementação de empreendimentos fechados deve estar restrita a determinadas hipóteses bem delineadas, na medida em que essa espécie de fenômeno urbano, quando disseminada sem critério – como hoje ocorre – pode levar a consequências extremamente deletérias para a ordem urbanística e a qualidade de vida nas cidades (segregação social, problemas de circulação, paisagem urbana segmentada e opressiva, entre outros). De outro lado, as dimensões de tais empreendimentos podem acarretar, independentemente de sua localização, impactos negativos para as áreas do entorno, no que se refere, principalmente, à circulação viária e sobrecarga de equipamentos públicos (os moradores dos condomínios urbanísticos também farão uso de equipamentos públicos e, em maior escala, os seus funcionários. Assim, é conveniente que, conforme a hipótese, seja exigida a realização de estudo de impacto de vizinhança. As áreas em que se possibilitará a implementação dessa espécie de empreendimento e as dimensões máximas e requisitos referentes às áreas contíguas, etc., devem, a nosso ver, ser delimitadas no plano diretor do município, obrigatoriamente, na medida em que, dessa forma, fica garantida a efetiva participação popular e a adoção de critérios técnicos para tais regramentos. A possibilidade de se regulamentar a hipótese por meio de lei municipal levará, invariavelmente, em prejuízo da sociedade, à edição de leis de efeitos concretos, aprovadas em nome de interesses particulares e de ocasião, sem participação da sociedade civil e sem adoção de critérios adequados sob o ponto de vista urbanístico.

Dep. Dimas Ramalho (PPS – SP)