

# **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

## **Projeto de Lei nº 3057/2000**

### **Emenda Substitutiva**

Dê-se ao Art. 145 do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano a seguinte redação, suprimindo-se os §§ 5º e 6º:

“Art. 145 O empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma de parcelamento fechado, com base em lei estadual ou municipal, até a entrada em vigor desta Lei, poderá ser regularizado como condomínio urbanístico, nos termos previstos na legislação estadual ou municipal, observado o disposto na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e nesta Lei.

§ 1º Aplica-se o disposto no *caput*, no que couber, aos parcelamentos cujos perímetros foram fechados posteriormente à sua implantação, até a data de entrada em vigor desta Lei.

§ 2º Os Estados e Municípios poderão adaptar suas legislações, de forma a assegurar o cumprimento do *caput* e § 1º deste artigo.

§ 3º No caso de se impossibilitar a regularização dos parcelamentos a que se referem o *caput* e § 1º deste artigo, em razão de normas legais ou restrições urbanísticas, ambientais, civis ou administrativas, o Prefeito Municipal deverá providenciar a abertura do seu perímetro, no prazo de 5 (cinco) anos após a entrada em vigor desta Lei.

§ 4º A abertura de perímetro a que se refere o § 3º deve garantir, no mínimo, o acesso livre e desimpedido, por qualquer pessoa, sem distinção, a quaisquer bens e equipamentos públicos e de uso comum do povo existentes nos locais tratados neste artigo, bem como livre circulação viária.”

## **JUSTIFICATIVA**

O *caput* do art. 145 é absolutamente inconstitucional, por violação frontal ao disposto no art. 5º, inciso II da Constituição Federal. Afirma-se, *contrario sensu*, que pelo longo prazo de quatro anos e oito meses, poderão ser aprovados *parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com controle de acesso* para não moradores. Com isso, os Municípios, em

total afronta ao direito constitucional mencionado, estarão, em tese, obrigados a aprovar uma modalidade de empreendimento que simplesmente não existe, nem na atual lei de parcelamento do solo (Lei nº 6.766/79), nem neste Projeto. Também é inconstitucional tal dispositivo ao implicar na aprovação de empreendimentos com áreas e equipamentos públicos e de uso comum do povo no interior de seus perímetros fechados (o que é vedado na modalidade de condomínio urbanístico, cuja sistemática será aplicável apenas depois de 54 meses), em nova afronta ao princípio mencionado, na medida em que, por força de lei, tais bens não podem ter seu acesso restrinido.

Também é inconstitucional o § 1º do mesmo artigo, ao ferir o princípio da igualdade (art. 5º, “caput” da Constituição Federal). Assim, aqueles parcelamentos do solo nascidos fechados por força de Leis estaduais ou municipais (inconstitucionais, diga-se), terão o beneplácito da anistia, tornando-se automaticamente legais. Com isso, privatizam-se ilegalmente bens que, por natureza, são públicos e de uso comum do povo e ferem-se normas relativas ao planejamento urbano.

O § 2º admite que o Poder Público municipal regularize parcelamentos que foram regularmente implementados (nota-se que o próprio projeto considera irregular a implementação de parcelamentos nos termos de seu § 1º) e tiveram seu perímetro, posteriormente, fechado, com autorização legislativa estadual ou municipal. Tais Leis, invariavelmente, serão inconstitucionais, razão pela qual tal autorização é inválida e deve ser desconsiderada. Entendemos que a única hipótese de regularização está na reabertura do perímetro de tais parcelamentos ou, se o caso, na aplicação das regras atinentes aos condomínios urbanísticos, quando tal providência se mostrar possível. O mesmo raciocínio se aplica à hipótese do § 3º.

O § 4º também é inconstitucional, por ferir o princípio da igualdade, criando reserva de mercado para empreendimentos fechados, ao se permitir sua aprovação pelos Municípios pelo longo prazo de quatro anos e oito meses, com estímulos para a especulação imobiliária predatória e enormes prejuízos para o planejamento urbano. Nesse período, corre-se o risco de se intensificar a pontos inaceitáveis a “feudalização” de nossos municípios, a segmentação social e a fragmentação das paisagens urbanas brasileiras. Não se comprehende porque este Projeto, ao mesmo tempo em que procura criar uma modalidade de parcelamento fechada por

definição (os chamados “condomínios urbanísticos”), adia sua aplicação por mais de quatro anos e meio, possibilitando, de forma flagrantemente inconstitucional, por privilegiar expressamente – tornando-os diferenciados perante a lei – empreendedores com projetos já prontos ou planejados para o referido período, em prejuízo dos interesses de toda a sociedade.

---

Dep. Dimas Ramalho (PPS – SP)