

Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3057, de 2000, do Sr. Bispo Wanderval, que "inclui § 2º no art. 41 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único" (estabelecendo que, para o registro de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado irregularmente até 31 de dezembro de 1999 e regularizado por lei municipal, não há necessidade de aprovação da documentação por outro órgão). (PL 3057/00)

PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000
(do Sr. Bispo Wanderval)

Inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único.

EMENDA Nº de 2006

Inclua-se onde couber o artigo abaixo:

Art ____. Observadas as disposições desta lei, admite-se a aprovação de loteamentos para fins urbanos em área fechada e com controle de acesso, desde que:

I - lei estadual ou municipal autorize a expedição de licença para este tipo de empreendimento e a necessária outorga de instrumento de permissão ou concessão do direito real de uso das áreas internas do loteamento.

II - a concessão ou permissão de uso referida no inciso anterior seja outorgada a uma sociedade civil de proprietários e ou adquirentes de lotes, legalmente constituída.

§ 1º Para a expedição da licença referida no inciso I do caput, a legislação municipal deve prever sejam avaliadas as seguintes questões:

a) Possibilidade de integração futura do acesso do loteamento fechado com o sistema viário existente ou projetado;

b) Mobilidade urbana no entorno do empreendimento;

c) Acesso da população em geral aos equipamentos comunitários.

§ 2º Ao aprovar o projeto de loteamento, a Autoridade Licenciadora ficará, automaticamente, obrigada a outorgar o instrumento de permissão ou concessão referido no inciso I do caput, o qual deverá ser formalizado imediatamente após a averbação do Termo de Vistoria de Obras (TVO), no competente Serviço de Registro de Imóveis.

I - O prazo de vigência da concessão ou permissão de uso será prorrogado, automática e sucessivamente, a cada vencimento, por igual período, desde que cumpridos os encargos atribuídos à concessionária.

§ 3º Considera-se válido o empreendimento que tenha sido licenciado ou implantado na forma de loteamento fechado, com base em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, desde que sua implantação tenha respeitado os termos da licença concedida.

§ 4º O loteamento implantado regularmente e que teve seu perímetro fechado posteriormente à implantação até a data da entrada em vigor desta Lei, com base em lei estadual ou municipal, pode ser regularizado pelo Poder Público municipal.

§ 5º O fechamento de perímetro de loteamento realizado sem embasamento em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, poderá ser regularizado pelo Poder Público municipal observado, no que couber, o disposto neste artigo.

§ 6º A representação ativa e passiva, judicial ou extra-judicial, perante a autoridade licenciadora e aos seus associados, quanto aos direitos e obrigações decorrentes da concessão ou permissão de uso, será exercida pela associação a que se refere o inciso II do caput.

I - As relações entre os proprietários e ou adquirentes de lotes e a associação, serão regidas pelo seu estatuto social.

II - O adquirente de lote de loteamento com controle de acesso, que for beneficiado com quaisquer serviços prestados pela associação referida no inciso II do caput, em decorrência da concessão ou permissão de uso, não poderá se negar a pagar a sua quota parte nas respectivas despesas;

III - A forma de rateio das despesas referidas no inciso anterior deverá ser prevista no estatuto da associação.

§ 7º A concessão ou permissão de uso de que trata o inciso I do caput não poderá impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, fornecimento de água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo, pelo município ou seus concessionários, aos proprietários e ou adquirentes de lotes.

§ 8º Nos loteamentos a que se refere o caput deverá ser respeitado o direito constitucional de ir e vir, previsto na Constituição Federal, a terceiros que dele quiserem se utilizar.

JUSTIFICATIVA

A introdução da figura do loteamento com acesso controlado, com a instituição da concessão do direito real de uso prevista no Decreto Lei nº 271/67 e em lei municipal nele baseada, é absolutamente necessária não só para consolidar a situação legal existente, como para dar maior segurança pessoal e patrimonial, atualmente à mercê de marginais, e para compensar as carências municipais na prestação de serviços, o que se insere no conceito da função social, uma vez que os recursos municipais podem ser utilizados na manutenção de bairros mais carentes.

A forma adotada levou em conta não ferir o direito de “ir e vir” previsto na Constituição Federal, bem como, a manutenção da continuidade dos serviços públicos de abastecimento de água, coleta de esgoto e de lixo e distribuição de energia elétrica domiciliar, entre outros, assegurando a integração futura do loteamento com acesso controlado, ao sistema viário existente ou projetado, à mobilidade urbana do entorno do loteamento e o acesso público a equipamentos comunitários.

Registre-se que, nessa modalidade de loteamento, as vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público, serão objeto de concessão ou permissão a uma sociedade civil de proprietários e/ou adquirentes de lotes, que se encarregará de sua manutenção e preservação, como contra- partida.

Quanto à responsabilidade de pagamento das despesas com a manutenção do loteamento com acesso controlado, há diversas decisões do TJSP no sentido de que, uma vez que os adquirentes de lotes sejam beneficiados por tais serviços, todos devem arcar com a quota-parte correspondente ao imóvel que possuem, sob pena de imporem aos demais um ônus excessivo, com um indevido locupletamento sem causa.

Não se pode adotar apenas a modalidade de condomínio urbanístico, relegando a figura do loteamento com acesso controlado, pois este último, futuramente, sempre poderá integrar-se à cidade e sua vizinhança, uma vez superado o problema de segurança no país, e quando os municípios tiverem recuperado sua capacidade financeira de arcar com a manutenção e conservação de todas as áreas destinadas ao uso público.

Este artigo atende, inclusive, as situações de fato existentes, estipulando condições para a regularização do fechamento e do acesso controlado de loteamentos implantados até a data da entrada em vigor, desta Lei.

JUSTIFICATIVA (ALTERNATIVA – RESUMIDA)

A introdução da figura de loteamento com acesso controlado é absolutamente necessária não só para eliminar a situação hoje existente de interpretações divergentes quanto à sua legalidade, como para maior garantia de segurança pessoal e patrimonial, atualmente à mercê de marginais.

A forma adotada levou em conta não ferir o direito de “ir e vir” previsto na Constituição Federal, bem como a manutenção da continuidade dos serviços públicos, como abastecimento de água, coleta de esgoto e de lixo e distribuição de energia elétrica domiciliar, entre outros.

Note-se que neste tipo de loteamento as vias de circulação e as áreas livres de uso público, inclusive as destinadas às áreas verdes, serão objeto de concessão ou permissão de uso à uma sociedade civil integrada por proprietários ou adquirentes de lotes, que se encarregará da sua manutenção.

Se for adotada apenas a modalidade de condomínio urbanístico, relegando-se a figura do loteamento com acesso controlado, futuramente a sociedade se defrontará com a falta de áreas públicas, uma vez todas serão privadas.

Lembramos que os loteamentos com acesso controlado existem em função, principalmente, da falta de segurança pública nas cidades. Uma vez estabelecida a segurança da sociedade, os loteamentos, certamente, voltarão à sua origem, integrando-se, com todos os bairros e suas áreas públicas.

Sala das Comissões, 5 de julho de 2006.

Deputado Custódio Mattos