



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 109, DE 2014

(Nº 2.725/2011, na Casa de origem)

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. 1º Esta Lei 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, a fim de dispor sobre a implantação de loteamentos com acesso controlado concedido no âmbito municipal.

Art. 2º A Lei nº 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, a titulares de unidades autônomas que compõem o loteamento, existente e futuro, desde que se comprometam com a correspondente manutenção e custeio, por meio de entidade civil de caráter específico.

§ 1º 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.

§ 2º A concessão de que trata este artigo poderá ser realizada a partir do registro do loteamento no óficio 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 por ocasião do processo de parcelamento do solo respectivo.

§ 3º As normas contidas nos contratos de concessão, juntamente com as demais estabelecidas pelo loteador por ocasião 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.

§ 4º Considera-se unidade autônoma o lote de uso privativo resultante de loteamentos ou de loteamentos com acesso controlado concedido.

§ 5º A requerimento do empreendedor, no momento da apresentação do projeto para licença ou

estando o empreendimento em fase de execução, ou de 2/3 (dois terços) 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.

§ 6º 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 a proporcionalidade em relação a cada lote, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção correspondente aos lotes não alienados.

§ 7º 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.

§ 8º 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.

§ 9º O órgão federal, estadual ou municipal competente deve regulamentar a medição individual de energia elétrica, de 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.

§ 10. As entidades civis existentes por ocasião 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.

§ 11. 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 nºs 4.591, de 16 dezembro de 1964, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

§ 12. 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."

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

## **PROJETO DE LEI ORIGINAL 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 vedar a contribuição compulsória de taxas de qualquer tipo por associações de moradores em vilas ou vias públicas de acesso fechado.

**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 vedada a cobrança compulsória de taxas de qualquer tipo por associação de moradores em vilas ou vias públicas de acesso fechado." (NR)

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

### **JUSTIFICAÇÃO**

Nas cidades brasileiras, vem se tornando comum a prática de entidades que fecham espaços públicos como se fossem condomínios, passando a exigir contribuição financeira dos moradores.

Na verdade, é uma cobrança irregular, por ser feita sobre espaços que são públicos, ou seja, que deveriam ser mantidos pela Prefeitura ou Governo estadual.

A obrigação de pagamento de taxas para associações que optam por fechar ruas ou vilas para garantir limpeza ou segurança vem sendo discutida na Justiça há muito tempo, tendo sido, inclusive, recentemente, objeto de decisão do Supremo Tribunal Federal.

Na ação, o dono de dois lotes de um conjunto residencial no Rio de Janeiro buscava exonerar-se do pagamento de tais taxas, tendo a 1.<sup>a</sup> Turma do Supremo Tribunal Federal resolvido, em resumo, que quem mora em vilas ou ruas fechadas em áreas públicas não pode ser obrigado a pagar taxas de condomínio às associações de moradores.

É óbvia a inconstitucionalidade de compelir o cidadão a contribuir com qualquer tipo de associação, visto que as mesmas não podem se caracterizar como condomínio em edificações ou incorporações imobiliárias nos termos da Lei n.º 4.591/64.

Assim, como forma de esclarecer tal discussão, que já chegou inclusive à mais Alta Corte do país, apresentamos o presente projeto de lei que inibe tal prática.

Sala das Sessões, em 17 de novembro de 2011.

Deputado **ROMERO RODRIGUES**  
**PSDB/PB**

## LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA SECRETARIA-GERAL DA MESA

### CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

### LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

**LEI N° 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.**

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

**LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.**

Institui o Código Civil.

*(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania; e de Desenvolvimento Regional e Turismo)*

Publicado no **DSF**, de 25/11/2014

---

Secretaria de Editoração e Publicações - Brasília-DF  
**OS: 14852/2014**