

# PROJETO DE LEI DO SENADO N<sup>º</sup> , DE 2017

Acrescenta art. 49-A ao Capítulo VIII da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para estabelecer a obrigatoriedade do titular de direito real sobre o lote resarcir despesas de associação de moradores concessionária de uso de bem público em loteamento de acesso controlado.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** O Capítulo VIII da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar acrescido do seguinte art. 49-A:

**“Art. 49-A.** Ainda que não seja associado, o titular de direito real sobre lote é obrigado a restituir o proveito obtido com as despesas havidas por associação que:

I - tenha sido credenciada pelo Poder Público competente a manter e conservar as vias de circulação e os demais equipamentos urbanos e comunitários na área da gleba loteada;

II - seja destinada à administração dos interesses dos ocupantes na área da gleba loteada;

III - seja composta exclusivamente por associados que sejam proprietários ou ocupantes de lote na área da gleba loteada;

IV - mantenha, em seu quadro de associados, proprietários ou ocupantes que representem, no mínimo, dois terços dos lotes, independentemente da área de cada um deles;

V - assegure aos proprietários ou ocupantes não associados o direito de voto, em igualdade de condições com os associados, em todas as deliberações, com exceção daquelas que não digam respeito à gestão da área da gleba loteada, a exemplo de questões relativas ao previsto nos incisos I, II, III, V e VI do art. 54 do Código Civil.

§ 1º O valor a ser restituído na forma do *caput* deste artigo jamais excederá os valores das contribuições devidas pelos



associados e deverá ser cobrado em parcelas e em datas iguais a essas contribuições.

§ 2º Os proprietários ou ocupantes não associados devem ser comunicados previamente das deliberações de seu interesse pela mesma via de comunicação utilizada em favor dos associados.

§ 3º Ficam dispensados da obrigação de que trata este artigo os proprietários e os ocupantes de lotes que, por sua localização, não se aproveitem da estrutura e dos serviços da associação.”

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

O célebre jurista francês George Ripert ensinava: “Quando o Direito ignora a realidade, a realidade se vinga, ignorando o Direito”.

A legislação tem ignorado uma realidade já consolidada no País, a dos famosos “loteamentos fechados”. Em praticamente todos os grandes centros urbanos e, em menor grau, em outras cidades menores, todos conhecem esse arranjo de lotes organizados com portaria, muros etc.

A presente proposição busca adequar o Direito a essa realidade.

Destacamos que a proposição não se destina a regularizar loteamentos irregulares. Tampouco autoriza o fechamento dos loteamentos. Isso é matéria a ser tratada pelo respectivo município.

O que se está estabelecendo é que, no caso de o município autorizar que as ruas sejam administradas pela associação de moradores do local, haverá a obrigatoriedade de os proprietários dos lotes contribuírem para o custeio das despesas, sob pena de enriquecimento sem causa.

A importância da matéria fica realçada quando se considera que o Superior Tribunal de Justiça (STJ), exatamente em razão da falta de lei específica sobre essa matéria, entendeu que não havia esse dever de contribuição por parte dos titulares dos lotes, salvo se eles forem associados. Isso, porém, ignora a realidade de que os titulares desses lotes se beneficiam da estrutura dos serviços e bens prestados pela associação de moradores, seja por conta da valorização dos seus bens, seja pelo proveito da segurança e da comodidade daí decorrentes.

Destaque-se, ainda, que quem compra lotes em locais como esses sabe da necessidade de haver compartilhamento dos custos para a administração do “loteamento fechado”. Viola a boa-fé isentar qualquer um dos titulares dos lotes da contribuição. Só deve ficar de fora do rateio aqueles que titularem lotes que, por sua posição geográfica, não se beneficiem dos serviços prestados pela associação.

Em prestígio a essa realidade, conclamamos os nobres Parlamentares a emprestar adesão à célere aprovação da matéria.

Sala das Sessões,

Senador **JORGE VIANA**

  
SF/17908.94458-32