



# Câmara Municipal de Curitiba

## PROPOSIÇÃO Nº 005.00126.2014

Os Vereadores **Jorge Bernardi**, **Mauro Ignácio** infra-assinados, no uso de suas atribuições legais, submetem à apreciação da Câmara Municipal de Curitiba a seguinte proposição:

### **Projeto de Lei Ordinária**

#### EMENTA

Dispõe sobre a Permissão a Título Precário de Uso de Áreas de Lazer e de Vias Públicas Municipais de circulação em loteamentos fechados.

Art. 1º. Loteamento Fechado, para efeito desta Lei, especificamente para os loteamentos com guaritas e portões em vias públicas, é o loteamento cuja delimitação no todo ou em parte de seu perímetro é delimitado por muro, cerca, grade ou similar, mantendo o controle ao acesso dos lotes.

§ 1º O loteamento fechado se caracteriza pela aquisição do imóvel de forma individualizada, sem vínculo da construção com o terreno adquirido.

§ 2º O loteamento fechado deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, obedecendo a Lei Federal 6.766/1979 e Lei Municipal 2.942/1966 Decreto Municipal 101/1984.

Art. 2º. O Poder Público, quanto ao loteamento enquadrado como fechado, fica autorizado a realizar a outorga de Permissão de Uso a Título Precário referente aos espaços públicos institucionais doados quando do parcelamento do solo, para a Associação de Moradores do loteamento, independente de licitação, uma vez que a mesma se dará por empreendimento específico, através de solicitação por requerimento da Associação de Moradores específica, regulamentada e aprovada por Decreto Municipal, conforme disciplinam a presente Lei e Decreto.

Art. 3º. A outorga da permissão de uso será feita com Decreto Municipal do Poder Executivo onde constará, entre outros:

- I - o registro do loteamento junto ao Registro de Imóveis;
- II - a planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Curitiba;
- III - as áreas objeto da permissão de uso;
- IV - os encargos relativos à manutenção e à conservação das áreas públicas em causa.

Art. 4º. A outorga da permissão de uso referida no art. 2º, poderá ser estabelecida o que se refere às áreas institucionais e vias de circulação, aprovados junto a planta de loteamento e por parcelamento do solo, desde que atendam as seguintes condições:

- I - quanto à estrutura viária:

a) atendimento das diretrizes viárias definidas pelos órgãos de Planejamento, IPPUC e Secretaria Municipal de Urbanismo, onde serão confirmadas as vias necessárias para o sistema viário, os quais serão de livre acesso ao tráfego geral quando seccionarem a gleba objeto do loteamento fechado. As porções remanescentes das glebas ou loteamento poderão ser fechadas;

b) manutenção e conservação das vias públicas de circulação, calçamento, sinalização de trânsito e iluminação;

c) quanto às áreas institucionais, estarão determinadas as que não incidem na permissão de uso, sendo estas obrigatoriamente situadas de forma a ter seu acesso não restrito a qualquer pessoa. Sendo que, as mesmas serão mantidas pela Associação dos Moradores até que sejam utilizados pelo Poder Público, conforme determinados na aprovação do loteamento.

Art. 5º. O loteamento fechado, obrigatoriamente atenderá:

I - aprovação e registro do loteamento de acordo com a Lei Federal 6.766/1979 e legislações estaduais e municipais pertinentes no que lhe couber;

II - a criação de Associação de Moradores, constituída na forma de pessoa jurídica, onde constará além das questões legais pertinentes, explicitamente a responsabilidade quanto à permissão de uso das áreas públicas definidas pelo Poder Público.

Art. 6º. À Associação de Moradores caberá as seguintes obrigações:

I - manutenção do paisagismo da área, incluindo manutenção e poda das árvores, quando necessários;

II - coleta dos resíduos e destinação adequada, conforme normas pertinentes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para o seu recolhimento, coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria ou onde houver recolhimento das coletas de lixo;

III - conservação da rede de abastecimento de água, esgotos e iluminação pública, podendo ser firmados convênios entre a Associação e Moradores e as Concessionárias Públicas, e Poder Público;

IV - controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação às suas expensas;

V - despesas com o fechamento do loteamento;

VI - demais serviços que se fizerem necessários.

Art. 7º. Será garantida a ação livre e desimpedida de acesso e tráfego a Autoridades Públicas, Corpo de Bombeiros e Concessionárias Públicas que zelam para a segurança e bem estar da população.

Art. 8º. O não cumprimento no disposto no Decreto Municipal de Permissão de Uso acarreta:

I - perda de caráter de loteamento fechado;

II - retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, sem ônus para o Município.

Art. 9º. Havendo descaracterização do empreendimento como loteamento fechado, as áreas objeto da permissão de uso passarão a integrar normalmente o sistema viário e as áreas institucionais do Município, sem qualquer ônus a este.

Parágrafo único. As benfeitorias executadas, bem como a sua remoção estarão a cargo da Associação de Moradores, não cabendo ao Município o pagamento de qualquer indenização sobre os mesmos. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Moradores o ressarcimento de seus custos.

Art. 10. Após a publicação de Decreto de Outorga de Permissão de Uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da Associação dos Moradores, enquanto perdurar a citada Permissão de Uso.

Art. 11. Fica o Executivo Municipal autorizado a aplicar esta lei junto aos loteamentos atuais que nela se enquadrarem.

Art. 12. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Rio Branco, 21 de maio de 2014

**Ver. Jorge Bernardi**

**Ver. Mauro Ignácio**

### **Justificativa**

Nas últimas décadas se desenvolveu no Brasil uma nova forma de organização urbana conhecida como condomínios horizontais fechados, sendo que alguns empreendimentos são conhecidos como "Alphaville". Tal empreendimento imobiliário engloba residências dentro de uma extensa área murada com alguns equipamentos internos, tais como academias, lojas, piscinas, etc.

A principal justificativa para a proliferação desta nova modalidade de urbanismo é a segurança dos seus moradores, os quais convivem com uma realidade de violência crescente na sociedade brasileira.

A grande questão está na legislação nacional a qual se encontra defasada e ainda não atende de modo satisfatório as inovações do setor imobiliário.

A Lei Federal n.º 6.766/79 prevê parâmetros gerais para o parcelamento do solo urbano, dos quais está definido como "loteamento", in verbis:

"Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

Como há o silêncio da legislação federal quanto a questão dos loteamentos fechados, cabe à municipalidade para disciplinar a questão. Em Curitiba existem mais de 130 Loteamentos Fechados existentes de fato na cidade, mas que não estão aprovados juridicamente nesta formatação pela falta de legislação municipal vigente à época de suas aprovações.

Esses empreendimentos estão organizados em forma de Associação de

Moradores, as quais estão realizando a manutenção, conservação e administração dos mesmos.

O Poder Legislativo de Curitiba pode solucionar este problema através da promulgação de uma lei municipal que permita a utilização de espaço público através de Permissão de Uso, a Título Precário, Outorgada pelo Poder Público Municipal para estas Associações já constituídas pelos moradores.

Tal autorização não fere a legislação estadual nem federal vigente, uma vez que outras cidades já realizaram a regulamentação dos Loteamentos Fechados desta forma, exemplificativamente:

Lei Municipal n.º 8.736/1996, do Município de Campinas (SP);  
Lei Municipal n.º 3.270/1999, do Município de Americana (SP);  
Lei Municipal n.º 2.668/2003, do Município de Paulínia (SP);  
Lei Municipal n.º 9.244/2003, do Município de Londrina (PR);  
Lei Municipal n.º 2.047/2004, do Município de Capão da Canoa (RS);  
Lei Complementar Municipal n.º 12/2005 de Xangri-Lá (RS);  
Lei Municipal n.º 2.351/2005, do Município de Gramado (RS);  
Lei Municipal n.º 2.253/2004, do Município de Gravataí (RS);  
Lei Complementar Municipal n.º 246/2005, do Município de Caxias do Sul (RS).

Da mesma forma, a Doutrina de Hely Lopes Meirelles ensina que o loteamento fechado, não está contemplado em nenhuma Legislação federal, contudo já é uma realidade em diversas cidades brasileiras, sendo admitido se previsto em lei municipal:

"Loteamentos especiais' estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados 'loteamentos fechados', 'loteamentos integrados', 'loteamentos em condomínio', com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar." (in "Direito Municipal Brasileiro", 11ª ed., São Paulo: Malheiros, 2000, p. 468/469).

Ademais, a Municipalidade já reconhece faticamente tais empreendimentos como sendo Loteamentos Fechados, uma vez que no Imposto Territorial Urbano (IPTU) é cobrado um adicional de 80% em relação às unidades localizadas em Loteamentos Urbanos.

A manutenção das ruas, podas de árvores, limpeza e conservação das vias que se encontram dentro do empreendimento sempre foi e ainda esta sendo realizada por estas Associações de Moradores, gerando uma economia ao Município em relação a tais despesas.

Se considerada a média de 60 (sessenta) unidades existentes em tais empreendimentos, bem como o tamanho atual das famílias de 5 (cinco) pessoas cada, a presente demanda pode atingir mais de 35.000 (trinta e cinco mil) cidadãos que procuram a segurança de seus lares dentro dos muros destes Loteamentos Fechados.

Por fim, salientamos a importância de ser criada uma lei municipal que permita a utilização dos espaços públicos localizados no interior dos Loteamentos Fechados, permissão de uso outorgada pelo Poder Público Municipal para as Associações já constituídas pelos moradores.

Deste modo, confiando num bom entendimento dos nobres pares desta esperamos atenção especial à demanda trazida a este Parlamento Municipal, com a sua final aprovação.