

LEGALIZANDO A CIDADE

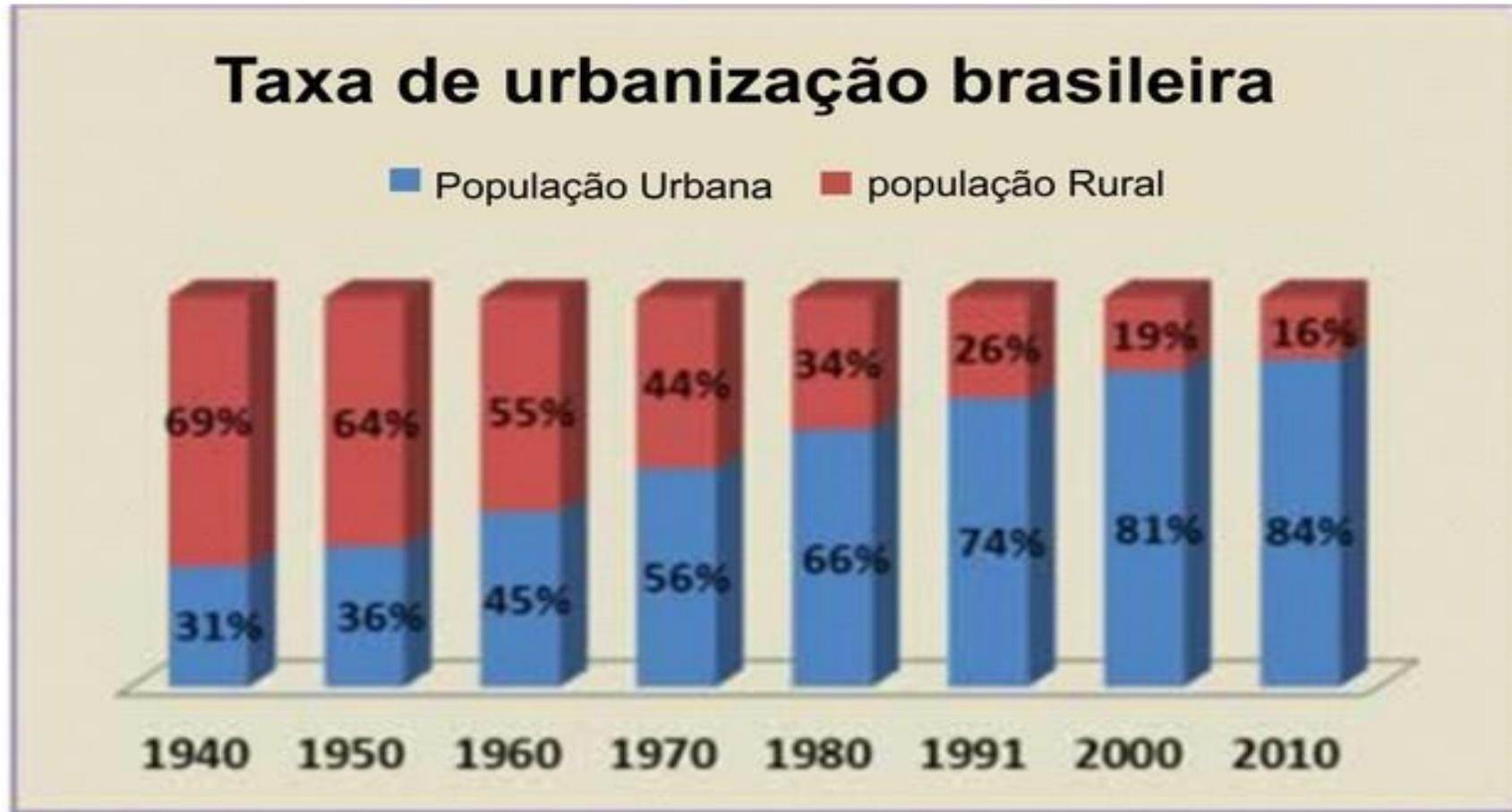


Condomínio de lotes, condomínio simples e loteamento de acesso controlado e sua gestão

MARCELO MANHÃES DE ALMEIDA

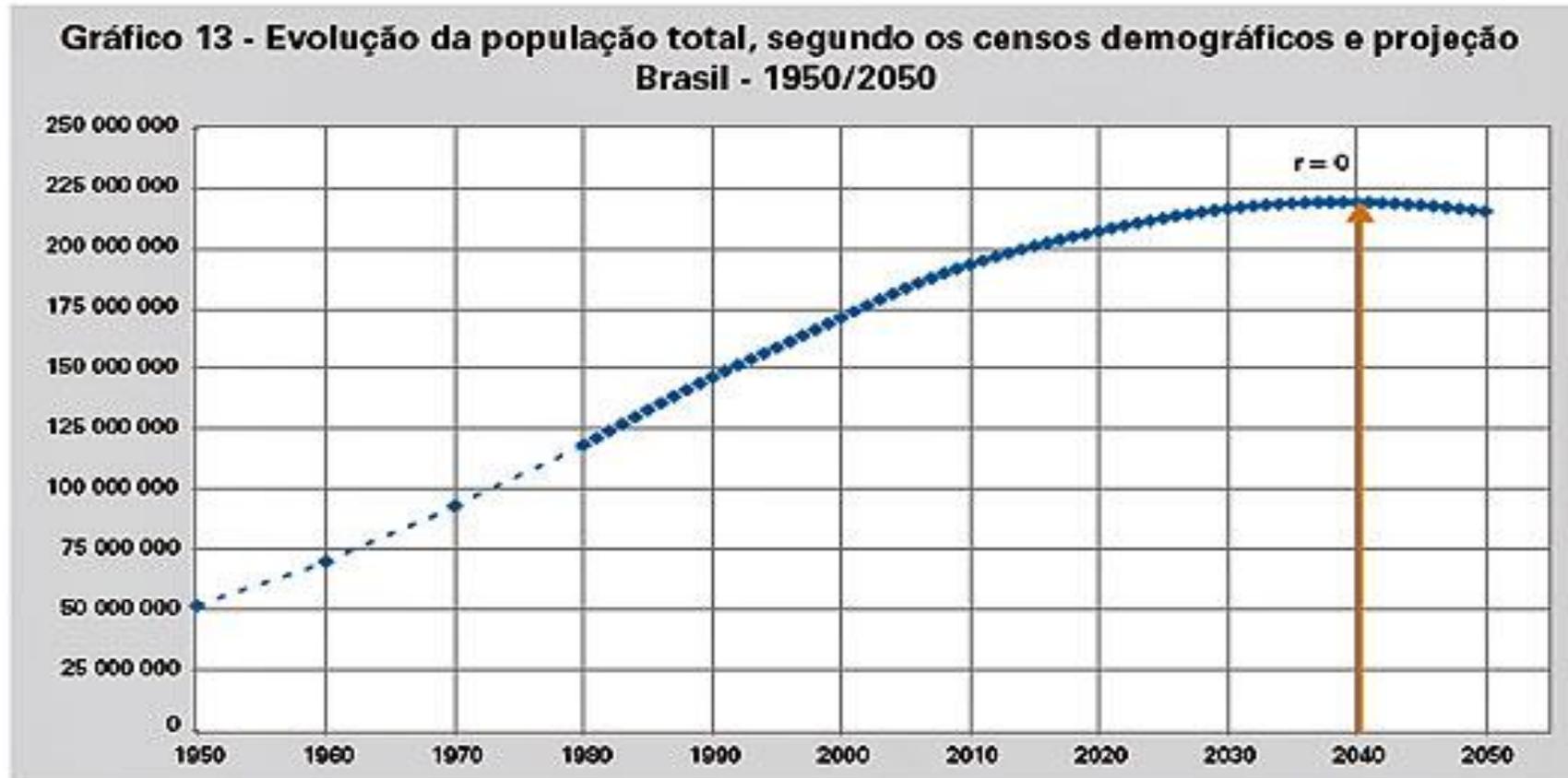
marcelo@advmanhaes.com.br

Processo acelerado de urbanização



Fonte: <http://educacao.globo.com/geografia/assunto/urbanizacao/urbanizacao-brasileira.html>

Tsunami de pessoas em direção aos centros urbanos



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de População e Indicadores Sociais, Projeção da População do Brasil por Sexo e Idade para o Período 1980-2050 - Revisão 2008.

Consequências

FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE

- **Carta de Atenas – 1933**

- *(Congresso Internacional da Arquitetura Moderna)*

- **Nova Carta de Atenas – 2003**

- *(Carta Constitucional de Atenas 2003 – A visão das Cidades para o Século XXI do Conselho Europeu de Urbanistas)*



MORADIA



Favela



MORADIA





TRABALHO





LAZER





MOBILIDADE



Urbanismo

- **Urbanismo:** *“conjunto de medidas estatais destinado a organizar espaços habitáveis, de modo a proporcionar melhores condições de vida ao homem na comunidade”*
 - (Hely Lopes Meirelles, *Direito Municipal Brasileiro*)
- *“... O urbanismo é entendido hoje como uma ciência, uma técnica e uma arte ao mesmo tempo, cujo objetivo é a organização do espaço urbano, visando ao bem-estar coletivo, realizado por legislação, planejamento e execução de obras públicas que permitam o desempenho harmônico e progressivo das funções urbanas elementares: habitação, trabalho, recreação e circulação no espaço urbano.”*
 - (Daniela Libório Di Sarno, *Elementos de direito urbanístico*)

Base legal – loteamento com controle de acesso (antes e depois da Lei 13.465/17)

Dispositivos constitucionais:

- **art. 3º, I a IV** – objetivos da República
- **art. 5º, XXII** – direito de propriedade.
- **art. 5º, XXIII** – função social da propriedade
- **art. 6º, caput** – direitos sociais
- **art. 30** – competência municipal
- **art. 174, caput** – atuação do Estado na formulação de políticas
- **art. 182, caput** – ordenamento legal para atingir a função social da Cidade

Lei nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade

- Norma geral do Direito Urbanístico

Art. 1º: *a lei estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.*

Lei 6766/79 – definições preliminares

- **Artigo 2º:**
- **loteamento**: “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação e com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.
- **desmembramento**: “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos”.

Do que estamos tratando:

- LOTEAMENTO CLÁSSICO
- CONDOMÍNIO HORIZONTAL (CASAS)
- LOTEAMENTO COM CONTROLE DE ACESSO
- CONDOMÍNIO DE LOTES

Loteamento clássico (gleba / lotes com infra)



Condomínio de casas



Loteamento com controle de acesso



Loteamento com controle de acesso

- Fase de aprovação do projeto de parcelamento
- diretrizes municipais - cercamento e controle de acesso são analisados com enfoque urbanístico
- definição sobre o que fica (ou não) circunscrito á área controlada

Condições para autorizar o controle de acesso

- Cada Município define tais condições
- Análise das áreas verdes, lazer e institucionais (doação)
- Análise do sistema viário
- Vinculação do Poder Público com Associação do Empreendimento (conservação e demais serviços públicos)

Exemplo de legislação municipal - Itu

Art. 144. Todo projeto de loteamento, condomínio ou conjunto residencial regularmente aprovado, com fechamento permitido pelo poder público, deverá **atender as exigências e restrições impostas pelo zoneamento em que se insere, salvo** o projeto em que os índices urbanísticos proposto pelo loteador, sejam **mais restritivos** do que as determinações constantes na sua zona.

Art. 155. Denomina-se loteamento fechado a divisão de gleba em lotes autônomos para a edificação, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando -se com outras de utilização comum dos **condôminos**.

Exemplo de legislação municipal - Itu

Artigo. 157 , IV : Nos loteamentos fechados, as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas **concessão especial de uso em favor de seus moradores, salvo nas áreas institucionais. As edificações de sedes de clube, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídas em área específica, ficando vedado o uso de área verde/lazer para tal fim;**

Artigo 157, V: Nos empreendimentos caracterizados como loteamento fechado as **áreas institucionais além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa;**

Exemplo de legislação municipal - Itu

Artigo 158: A administração do loteamento executará os serviços municipais de limpeza, conservação de vias internas, coleta e destinação do lixo, manutenção das áreas verdes/lazer, redes de água e esgoto, além de outros que sejam delegados pela Prefeitura, ficando os proprietários isentos das taxas públicas correspondentes, e caso a Prefeitura, por força de entendimento, executar um ou mais desses serviços, lançará a respectiva taxa.

Decisões judiciais – legalidade do “controle de acesso”

- **“CONDOMÍNIO ESPECIAL – Loteamento fechado, Despesas de conservação das partes comuns – cobrança das cotas relativas ao orçamento aprovado em Assembléia Geral – Legitimidade – Possibilidade de os proprietários desses lotes assumirem a obrigação da manutenção de equipamentos urbanos que, normalmente, seriam de responsabilidade do Poder Público – Obrigatoriedade de quem usufrui das utilidades, contribuir na proporção indicada na convenção” (TARJ) RT 706/161.**
- **LOTEAMENTO FECHADO – Administração entregue a associação criada para esse fim – Responsabilidade de todos os proprietários de contribuir para a cobertura da totalidade dos gastos relativos à segurança, manutenção, captação, adução de reservatório e distribuição de água (TJSP) RT 718/133.**

Sentença – 2 loteamentos em Peruíbe

Primeiramente, há que se reconhecer a constitucionalidade da Lei Municipal 1.011, de 18 de novembro de 1985. Referido diploma autorizou a implantação de “loteamentos fechados” no Município, dispondo o seu art. 1º: “Fica o Executivo Municipal autorizado a aprovar na zona urbana ou na zona de expansão urbana, loteamentos fechados ou aos quais, no que couber, aplicar-se-á a Lei no. 733/l.979 e legislação municipal supletiva a legislação federal e estadual pertinente”. Em seguida, prevê o artigo 2º: “*Considera-se loteamento fechado, aquele realizado nos moldes do loteamento comum, em locais do território municipal que não interfira com o sistema viário e que não venha causar impedimentos ou dificuldades ao tráfego normal, caracterizando-se pela outorga de concessão de direito real de uso para as vias de circulação e para as áreas verdes e espaços destinados a equipamentos urbanos é comunitários (...)*”.

“Não se pode olvidar que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, conforme preceitua o artigo 30 da Constituição Federal. Constata-se, ademais, que a matéria tratada na Lei 1.011/85, qual seja, ordenação do solo urbano, insere-se no âmbito da concorrência municipal, inexistindo afronta à Constituição Federal nem à Constituição Estadual.”

Citando decisão do TJSP:

Na verdade os moradores tem o direito de criar escudos de proteção contra a escalada da criminalidade dos centros urbanos, desde que não restrinjam a liberdade de ir e vir de outras pessoas. Na hipótese, o alegado "fechamento" não trará prejuízo aos moradores de bairros lindeiros. Na verdade, é preciso reconhecer que a violência urbana é um mal gravíssimo que aflige principalmente a classe média que paga a maior parte dos impostos e não tem a segurança garantida com eficiência pelo Poder Público. Não se trata de delegar aos particulares atribuição que não lhes é própria, inerente ao campo da segurança pública, mas permitir-lhes que possam proteger-se, através de meios necessários, uma vez que o Poder Público, nesse aspecto, tem sido ineficiente. Dessarte, se o município tem ampla competência para disciplinar a matéria, observada a lei local, inegável que na espécie, não se verifica a alegada inconstitucionalidade". TJSP. ADIN 68.759-0/0 .

Lei 13.465/17

Art. 78. A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 8º *Constitui **loteamento de acesso controlado** a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados."*

Ainda o artigo 78 da Lei 13.465/17:

"Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do *caput* deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos."

Distinções: Condomínio Edilício e Loteamento com controle de acesso

Condomínio Edilício (horizontal – casas)

- Leis 4591/64 (art. 8º) e 10.406/02 (arts. 1331 e ss).
- Unidades autônomas (FIT + construção + comum) sem áreas públicas.
- Administração pelo Corpo Condominial (síndico, subsíndico, conselhos) conforme Convenção registrada no CRI.
- Há co-propriedade com outros proprietários.
- Acesso a terceiros: vedado se não autorizado.
- Rateio: execução / *propter rem*.

Loteamento com controle de acesso

- C.F. (art. 30), Lei 6766/79 (§8º, art. 2º), Lei 10.406/02 (arts. 53/61), Legislação municipal tratando do controle de acesso.
- Lotes (sem área comum), com áreas públicas (dentro ou fora do loteamento).
- Administração por Associação de Moradores (diretoria, conselhos) conforme Estatuto registrado no cartório de pessoas jurídicas.
- Não há co-propriedade (relação pela Associação).
- Acesso a terceiros: autorizado com identificação.
- Rateio das taxas: cobrança mudou com a nova Lei?

Loteamentos clássicos que fecham as ruas



Rua sem saída



Obrigado

Marcelo Manhães de Almeida