



## *Câmara Municipal de Domingos Martins*

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Telefone: (27) 4042-4849

Site: [www.domingosmartins.es.leg.br](http://www.domingosmartins.es.leg.br)

e-mail: [cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br](mailto:cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br)

### COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

#### PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 5/2022

RELATÓRIO: Projeto de Lei Complementar de nº05/2022 de autoria do Poder Executivo, que estabelece normas para implantação de loteamento de acesso controlado, responsabilidade do loteador, direito real de uso e dá outras providências.

#### FUNDAMENTAÇÃO E VOTO DO RELATOR:

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988 dispõe, em seu artigo 24, as competências concorrentes, dentre as quais, o inciso I traz a competência legiferante sobre Direito Urbanístico:

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

*I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;*

.....

*§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.*

*§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.*

Neste sentido cabe à União editar as normas gerais (§1º do supracitado artigo) e, neste mister, incumbe estados-membros a suplementação (§2º do supracitado artigo).

Aos Municípios, de acordo com o artigo 30, incisos I e II, também do Texto Maior, disciplina a questão de acordo com suas peculiaridades locais:

Art. 30. Compete aos Municípios:

*I - legislar sobre assuntos de interesse local;*

*II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber*

A iniciativa do processo legislativo atinente à elaboração e modificação do Plano Diretor Municipal é atribuída ao Chefe do Poder Executivo, conforme uníssima jurisprudência firmada pelos Tribunais pátrios.

É cada vez mais habitual se observar, sobretudo em grandes cidades, a criação de conglomerados habitacionais fechados, que gozam de uma infraestrutura em comum, garantindo serviços básicos a seus moradores. Trata-se de um reflexo da realidade de violência que os centros urbanos costumam enfrentar – fazendo com que busquem um reforço na segurança de seus lares –, somado a uma insuficiência de que o poder público preste de maneira eficiente os serviços que necessitam. A via regular para que se proceda com o parcelamento do solo urbano, nesses casos, é o loteamento, de modo que seriam aplicáveis, para tanto, os ditames da Lei nº 6.766/79. Essa mesma lei, em seu art. 22, aduz que, uma vez registrado o loteamento, as vias e praças, os espaços livres e as



## *Câmara Municipal de Domingos Martins*

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Telefone: (27) 4042-4849

Site: [www.domingosmartins.es.leg.br](http://www.domingosmartins.es.leg.br)

e-mail: [cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br](mailto:cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br)

áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos passam ao domínio do Município. Sendo assim, criam-se lotes privados, mas com infraestrutura ao seu redor pública.

O que comumente se chama de “loteamento fechado” nada mais é do que o aproveitamento desse espaço já regularmente loteado para a criação de uma estrutura semelhante a de condomínios totalmente privados, em que o acesso às áreas comuns é restrita aos seus moradores[1]. É o que se verifica quando os moradores por sua conta montam um sistema de vigilância e infraestrutura a fim controlar o acesso de terceiros.

Todavia, decorrem diversas discussões acerca desses fechamentos. De um lado, a controvérsia constitucional de se controlar o acesso a vias públicas. De outro, a discussão acerca da responsabilidade pela manutenção da infraestrutura (se do particular ou do poder público). Visa-se, por essa exposição, detalhar sobretudo as questões ligadas a essa última, no que tange à legalidade e constitucionalidade das cobranças realizadas aos proprietários de imóveis do local.

A Lei nº 13.465/2017 foi um grande avanço para tanto, por reconhecer a possibilidade de que existam loteamentos de acesso controlado, dando respaldo legal ao que já se visualizava há muito tempo na prática. Ademais, trouxe ainda outra contribuição significativa que foi a criação de condomínios de lotes, os quais surgem como importante instituto para cessar grande parte das discussões.

Através da Lei Federal nº 13.465/17, o nosso ordenamento jurídico que antes não contemplava os até então denominados loteamentos fechados, passou a admiti-los, sob a denominação de “loteamentos de acesso controlado”, conforme parágrafo incluído no artigo 2º, da Lei nº 6.766/79:

*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*

....

*§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465. de 2017).*

Vale registrar que as áreas públicas como vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres e áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário serão transferidas através de Termo de Concessão do Direito Real de Uso à associação de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência do empreendimento.



## *Câmara Municipal de Domingos Martins*

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Telefone: (27) 4042-4849

Site: [www.domingosmartins.es.leg.br](http://www.domingosmartins.es.leg.br)

e-mail: [cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br](mailto:cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br)

Analizando o projeto, verifico que a documentação exigida para implantação do acesso controlado, traz a segurança jurídica necessária tanto à administração pública, quanto aos cidadãos, estabelecendo regras rígidas a serem devidamente observadas, evitando que projetos inconsistentes sejam aprovados.

Por tais razões profiro voto favorável à aprovação do projeto.

CONCLUSÃO: Diante do exposto, esta Comissão aprova por unanimidade de votos o projeto sob apreço, em conformidade com o voto lavrado pelo ilustre Relator.

Sala das Sessões, 21 de novembro de 2022.

GILMAR LUIZ BORLOT  
Secretário

JOSÉ MARCOS SIMMER  
Presidente

JULIO MARIA DOS SANTOS  
Relator