EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Temos a honra de submeter à elevada consideração dos digníssimos colegas vereadores o presente o Projeto de Lei Complementar, que permite a implementação de loteamentos de acesso controlado.

O processo evolutivo do homem perpassa, necessariamente, pela sua urbanização. Desde os primórdios agrupamentos sedentários, a construção de edificações transmudou-se eminentemente de feições rurais para os vários outros tipos, tais como tribal, vilarejo, burgos, distritos, cidades e até macrozonas urbanas.

A forma de se agrupar e edificar são de interesse tanto do particular quanto do Poder Público. Por isso, o direito deve regular a matéria. Pelos jurisconsultos, o tema faz parte do direito urbanístico, com viés administrativo, constitucional, civilista e empresarial.

Exordialmente, deve-se fazer a distinção entre solo rural e urbano. Assim, a ocupação do solo rural é de competência da União. Já o solo urbano é de competência legislativa do Município.

Contudo, a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, disciplina que o parcelamento do solo urbano somente pode ser levado a efeito mediante loteamento ou desmembramento (*caput* do art. 2º). Por loteamento (§ 1º do art. 2º), considera-se 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.

O desmembramento caracteriza-se quando há o aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766, de 1979). Com o loteamento ou o desmembramento, a gleba parcelada perde sua individualidade e gera lotes com acesso direto a via ou logradouro público.

Não há, na legislação federal, limite máximo de área a ser objeto de parcelamento do solo. Tal limite, no entanto, poderá ser estabelecido pela legislação estadual ou municipal, de modo a atender às peculiaridades regionais e locais (art. 1º, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766, de 1979).

Contudo, outras formas de loteamento urbano podem e devem ser regulamentadas por lei. De fato, a iniciativa privada tem percebido a necessidade, cada vez mais fremente, de empreendimentos urbanísticos caracterizados como “loteamentos de acesso controlado”, também denominados de loteamentos especiais, condomínios fechados etc., apesar da inexistência de legislação específica.

Urge, portanto, que o Município de Porto Alegre edite normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações, com respeito a Constituição Federal e à legislação federal.

Assim, submetemos à apreciação dessa egrégia casa de leis o presente Projeto de Lei Complementar, com a convicção de que vossas excelências saberão reconhecer a sua relevância para o progresso deste Município, atendendo a finalidade legal, bem como o objetivo social e econômico, a qual transluz a norma em tela.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar meus sinceros protestos de elevado apreço.

Sala das Sessões, 12 de julho de 2021.

VEREADOR MOISÉS BARBOZA

VEREADOR CASSIÁ CARPES                                 VEREADOR HAMILTON SOSSMEIER

**PROJETO DE LEI**

**Estabelece regras para a implantação e a regularização de loteamento de acesso controlado no Município de Porto Alegre.**

**Art. 1º**  Ficam estabelecidas, nos termos desta Lei Complementar, regras para a implantação e regularização de loteamento de acesso controlado no Município de Porto Alegre.

**Parágrafo único.**  Para fins desta Lei, considera-se:

I – loteamento o parcelamento de glebas, conforme dispõe a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e a Lei Complementar Municipal nº 434, de 1º de dezembro de 1999 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre – PDDUA); e

II – loteamento de acesso controlado o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, conforme dispõe a Lei Federal nº 6.766, de 1979, compondo-se em unidades autônomas e privativas, organizadas sob a forma de lotes de terra destinados à edificação.

**Art. 2º** Os loteamentos de acesso controlado serão destinados a uso residencial, podendo ser admitido o uso comercial, desde que aprovado pela respectiva associação de moradores e proprietários responsável pela administração do loteamento, respeitando-se eventuais restrições de zoneamento e a legislação municipal.

**Parágrafo único.** O loteamento poderá possuir acesso controlado se não houver impedimentos ou se sua implantação não causar dificuldade de acesso a outros loteamentos ou bairros adjacentes, prejudicar o funcionamento da malha viária ou a prestação de serviços públicos.

**Art. 3º**  Fica vedado impedir o acesso de pedestres ou de condutores de veículos não residentes nos loteamentos de acesso controlado, desde que devidamente identificados.

**Parágrafo único.**  O impedimento de acesso de não residentes identificados poderá acarretar providências junto à Empresa Pública de Trânsito e Transporte (EPTC) ou à Guarda Municipal.

**Art. 4º**  A implantação de acesso controlado em loteamento deverá ser encaminhada ao Executivo Municipal via requerimento firmado pela associação de moradores e proprietários responsável pela administração do loteamento e devidamente estabelecida, manifestada a concordância quanto ao livre acesso, nos termos dos arts. 2º e 3º desta Lei Complementar.

**§ 1º** Em caso de loteamento já existente na data de publicação desta Lei Complementar e que tenha sido implantado em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 1979, a implantação de acesso controlado e a concessão do direito real de uso poderão ser solicitadas, desde que cumpridas todas as diretrizes e os requisitos estabelecidos e determinados por esta Lei Complementar e pelos órgãos públicos municipais e autarquias, por meio de requerimento ao Executivo Municipal contendo a seguinte documentação:

I – estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado, o qual deverá conjugar os proprietários dos lotes com edificações ou não, do referido loteamento ou bairro;

II – planta do sistema de acesso controlado do loteamento;

III – planta da portaria;

IV – protocolo de registro de reclamações e sugestões de cidadãos, residentes no loteamento ou não; e

V – documento que comprove a concordância expressa de mais de 60% (sessenta por cento) dos proprietários de lotes.

**§ 2º** A avaliação de viabilidade para implantação de acesso controlado em loteamento deverá ser solicitada em requerimento próprio dirigido ao Executivo Municipal.

**Art. 5º**  A implantação de controle de acesso em loteamento deverá adequar-se e integrar-se ao sistema viário existente ou projetado, vedada a interrupção da continuidade viária pública, principalmente das vias estruturadoras, articuladoras e coletoras de interligação entre bairros ou zonas do Município de Porto Alegre, sem prejudicar o escoamento normal das águas ou a realização de obras necessárias de infraestrutura.

**Art. 6º** Os loteamentos de acesso controlado aprovados terão seus sistemas viários, áreas verdes e sistemas de lazer mantidos como domínio do Município de Porto Alegre, devendo o uso desses ser devidamente outorgado por concessão de direito real de uso em favor das respectivas associações de moradores e proprietários e transeuntes.

**Art. 7º**  No Termo de Concessão do Direito Real de Uso firmado entre o Município de Porto Alegre e a associação dos moradores e proprietários responsável pela administração do loteamento, deverão constar todas as responsabilidades referentes ao ato, tais como competências, destinação, uso, ocupação, conservação e manutenção dos bens públicos objetos das concessões, bem como as penalidades, em casos de descumprimento, e outros serviços que se fizerem necessários, além das seguintes obrigações:

I – manutenção de arborização e jardinagem, com a realização de podas quando necessárias, sob competência dos moradores;

II – execução dos serviços de vigilância dentro dos limites do loteamento sob competência de sua associação de moradores e proprietários;

III – manutenção das vias de circulação, com roçagem e limpeza sob competência do Executivo Municipal;

IV – implantação e manutenção da sinalização viária e informativa nos limites do loteamento sob competência do Executivo Municipal;

V – manutenção da rede de iluminação pública através da concessionária responsável e do Executivo Municipal;

VI – manutenção da rede de água e esgoto, sob competência do Executivo Municipal;

VII – acesso livre para os órgãos de fiscalização municipal, estadual e federal; e

VIII – serviço de recolhimento dos resíduos sólidos, sob competência do Executivo Municipal.

**Art. 8º**  O projeto e a instalação de cancelas ficarão sob a responsabilidade da associação de moradores e proprietários responsável pelo loteamento de acesso controlado, sem implicar quaisquer ônus ao Executivo Municipal.

**Art. 9º** A extinção ou a dissolução de associação de moradores e proprietários responsável por loteamento de acesso controlado ou o descumprimento de quaisquer das condições fixadas nesta Lei Complementar ou nos termos da concessão de uso por ela estabelecidos implicarão a extinção da característica de acesso controlado do loteamento e abertura imediata das vias.

**Art. 10.** Serão consideradas áreas e edificações de uso e manutenção privativos as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os moradores, tais como os muros, as guaritas, os serviços e os equipamentos condominiais.

**Art. 11.** As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias da associação de moradores e proprietários responsável pelo loteamento de acesso controlado.

**Art. 12.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

/DBF