

Loteamento de acesso controlado: vantagens e desafios e aspectos jurídicos

23/11/2023

Loteamento de acesso controlado pode ser definido como uma espécie de loteamento que se diferencia do convencional devido à restrição de acesso a transeuntes. A rigor, trata-se de uma modalidade de empreendimento imobiliário que restringe o acesso a determinadas áreas por meio de mecanismos de controle e vigilância, e surge como resposta aos desafios contemporâneos de segurança e organização urbana.

Nesse contexto, o loteamento de acesso controlado surge como uma alternativa inovadora para a regularização de áreas urbanas, especialmente após a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que trouxe avanços significativos nesse campo. Assim, este artigo se propõe a explorar os aspectos jurídicos desse modelo, suas vantagens e desafios tanto para os moradores quanto para o desenvolvimento sustentável das cidades.

Vantagens e desafios: a elevação do nível de segurança e qualidade de vida versus a restrição de acesso e os custos associados

Uma das principais vantagens do loteamento de acesso controlado é a promoção da segurança. A restrição de acesso por meio de portarias controladas contribui para a redução da criminalidade, conferindo aos moradores um ambiente mais seguro. Além disso, a limitação de tráfego propicia uma convivência mais tranquila, melhorando a qualidade de vida da comunidade.

Entretanto, é importante destacar os possíveis desafios percebidos pelos moradores. A restrição de acesso pode gerar desconforto, especialmente para visitantes e prestadores de serviços. Além disso, os custos associados à manutenção da infraestrutura de acesso controlado, como portarias e sistemas de segurança, podem resultar em elevados custos e a necessidade do pagamento de taxas.

Impacto no desenvolvimento urbano e fundamentação legal

O loteamento de acesso controlado se revela uma ferramenta valiosa na regularização de loteamentos clandestinos, proporcionando uma alternativa legal e eficaz para a regularização fundiária. Contudo, seu impacto no desenvolvimento urbano vai além da regularização, influenciando o controle do crescimento desordenado e a ocupação irregular do solo.

A fundamentação legal do loteamento de acesso controlado encontra respaldo na Lei nº 13.465/2017, que reconhece a necessidade de instrumentos eficazes para a regularização fundiária. A decisão do Supremo Tribunal Federal no RE nº 695.911, ao reconhecer as





cobranças das associações após a vigência da referida lei, fortaleceu ainda mais esse modelo.

Problemas jurídicos e situações complexas

Apesar dos avanços legais e jurisprudenciais, o loteamento de acesso controlado não está isento de desafios jurídicos. Conflitos de interesses entre moradores, questionamentos sobre a legalidade das restrições de acesso e a regularização de áreas não loteadas são questões que demandam uma análise cuidadosa.

Outra questão jurídica relevante trata-se da já mencionada cobrança de taxas de manutenção, que visam financiar a conservação e gestão desses loteamentos. O STF reconheceu, por meio do Recurso Extraordinário (RE) nº 695.911, a possibilidade das cobranças pelas associações responsáveis pelos loteamentos após a vigência da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal que discipline a questão.

Essa decisão aproxima o regime desses loteamentos ao condomínio de lotes, no quais existem a denominada convenção de condomínio e a cobrança de cotas condominiais, inclusive de natureza *propter rem*, de forma que a eficácia dessa decisão proporciona uma segurança jurídica necessária para a regularização desses espaços. Todavia, há de se ter cuidado, pois existem diferenças notáveis entre loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes.

A decisão do STF resguarda situações consolidadas antes da vigência da Lei nº 13.465/2017 e estabelece a possibilidade de cobrança para os não associados, desde que atendidos os requisitos legais. Contudo, alguns pontos ainda carecem de maior delimitação. É necessário definir os limites da atuação da associação de moradores, especialmente no que tange à vedação da prestação de serviços a não moradores antes da vigência da lei ou em situações em que não se atendam todos os requisitos para a cobrança.

Conclusão: o futuro do loteamento de acesso controlado na organização urbana

Em conclusão, o loteamento de acesso controlado representa uma inovação significativa na organização urbana, proporcionando segurança e regularização fundiária. As vantagens para os moradores e o impacto positivo no desenvolvimento urbano são evidentes, mas é imperativo enfrentar os desafios jurídicos para assegurar uma implementação eficaz e justa desse modelo. A constante evolução legislativa e a atenção aos detalhes são essenciais para moldar o futuro do loteamento de acesso controlado como uma ferramenta fundamental na busca por cidades mais organizadas e seguras.

Ao considerar um loteamento de acesso controlado para morar ou investir, é fundamental exercer diligências cuidadosas. Moradores em potencial devem avaliar não apenas as vantagens evidentes de segurança, mas também compreender plenamente as restrições e custos associados. Analisar as informações da associação de moradores e entender as implicações financeiras a longo prazo são passos fundamentais.

Para investidores, é imperativo analisar não apenas o potencial de valorização, mas também as nuances jurídicas que podem afetar o retorno do investimento. Consultar especialistas legais e imobiliários, examinar minuciosamente todos os documentos e compreender as implicações legais e fiscais são precauções indispensáveis. Em última análise, a escolha de um loteamento de acesso controlado deve ser uma decisão informada, equilibrando os benefícios percebidos



com uma compreensão aprofundada dos compromissos e responsabilidades envolvidos.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-nov-23/loteamento-de-acesso-controlado-vantagens-e-desafios/>