

PROJETO DE LEI N. DE XX DE XXXXXXXX DE 2022.

À COM. DE FIN. ORÇ., TOMADA DE
CONTAS E FISCALIZAÇÃO

S.S., em 12/12/2022

PRESIDENTE

À COMISSÃO DE LEGISL. JUSTIÇA E REDAÇÃO.

S.S., em 12/12/2022

PRESIDENTE

Regulamenta a aprovação e implantação de
Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba e dá
outras providências.

CM/151/2022

A Câmara Municipal de Ituiutaba decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Esta lei regulamenta a aprovação e a implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba/MG, conforme disposto no artigo 58 da Lei Federal nº 13.465/17 e nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), na Lei Federal nº 4.591/1964, sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766/79.

§1º Entende-se como Condomínio de Lotes o conjunto de unidades autônomas de lotes de propriedade exclusivas, confrontantes com vias internas privativas e áreas de uso comum privativas.

§2º Os padrões edilícios e urbanísticos definidos nesta lei são exclusivos para a implantação de Condomínio de Lotes.

Art. 2º No Condomínio de Lotes existirão partes designadas de lotes que são unidades autônomas de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos.

Art. 3º Para efeitos desta lei consideram-se:

I - Unidade autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial.

II - Área de uso comum privativa: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, áreas de lazer, portaria, áreas administrativas e demais áreas previstas no projeto.

Parágrafo Único - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados na Convenção de Condomínio.

Art. 4º Poderá haver condomínio de lotes em zona urbana, de expansão urbana ou zona de urbanização específica (ZUE), sendo o projeto sujeito à aprovação e aos requisitos urbanísticos e edilícios definidos nesta lei e a licenciamento ambiental prévio.

§1º - O condomínio de lotes deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial.

[Assinatura]

DISPENSADO O INTERSTÍCIO
REGIMENTAL DE 24 HORAS A
ORDEM DO DIA DE HOJE

14/12/2022

PRESIDENTE

PREFEITURA DE ITUIUTABA

§2º - Para garantir a mobilidade urbana e a harmonia urbanística de Ituiutaba, o empreendedor do Condomínio de Lotes deverá, a critério técnico do Município, realizar obras de vias de contorno externo, bem como a sua pavimentação e drenagem, para interligação com o sistema viário do Município.

§3º - Caso ocorram as obras previstas no parágrafo anterior, as vias externas de interligação, bem como eventuais equipamentos urbanos construídos passarão a integrar o patrimônio público do Município de Ituiutaba, devendo o empreendedor realizar a transmissão de tais áreas através de doação, sem qualquer custo para a municipalidade.

§4º - O Município tem a prerrogativa de não aprovar o Projeto de Condomínio de Lotes se este implicar em desarmonia urbana, especialmente com relação ao sistema viário público, devidamente justificada.

Art. 5º A aprovação do projeto do Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba deverá seguir as regulamentações das legislações urbanísticas em vigor, no que se refere às disposições do Plano Diretor, do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, do Parcelamento do Solo, do Plano de Mobilidade e do Código de Edificações, além do que segue:

I - A área verde privada deverá ser na proporção definida na legislação urbanística municipal e poderá ser utilizada para o propósito de recreação e lazer, conforme dispõe o artigo 3º, inciso XX, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

II - O uso do Condomínio de Lotes é predominantemente residencial, permitido uso misto de comércio e prestação de serviços, desde que definidos os tipos permitidos pela Convenção Condominial e aprovados pelo Município:

- a) O uso residencial poderá ser unifamiliar ou multifamiliar;
- b) A verticalização máxima é de três pavimentos acima do térreo.

§1º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade privativa e com a área comum e estabelecidas nesta lei.

§2º Não poderá haver unidade autônoma sem acesso a infraestrutura comum dos condôminos.

§3º O condomínio poderá criar parâmetros e índices urbanísticos mais restritivos do que os dispostos nas legislações municipais vigentes.

[Handwritten signature]

Aprovado em 2ª votação por
12 favoráveis 00 contrários

14/12/2022

Presidente

PREFEITURA DE ITUIUTABA

Art. 6º Não haverá área institucional pública nos limites internos dentro do Condomínio de Lotes, dada a sua natureza particular.

§1º Fica definida a compensação, na mesma proporção definida na legislação urbanística municipal, em razão da inexistência de área institucional e em virtude do alcance da função social da propriedade.

§2º A compensação poderá ocorrer em imóvel com área correspondente, em dinheiro ou em obras e serviços, em comum acordo com o empreendedor desde que atendido o interesse público e com valores estabelecidos pelo Município.

I - A compensação em imóvel com área correspondente à metragem quadrada da área institucional, na proporção definida por lei vigente, poderá ser em terreno fora do empreendimento, desde que aprovado mediante parecer técnico do órgão competente, considerando os impactos sociais, urbanísticos e ambientais gerados.

II - Caso a compensação seja efetivada em dinheiro, o valor deverá ser depositado em conta própria do Poder Público municipal, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, gerenciado pelo Conselho da Cidade, e será revertida para implantação ou manutenção de equipamentos comunitários. O valor será correspondente ao valor da área institucional, mediante avaliação feita pela Comissão Municipal e poderá ser pago à vista com desconto de 10% do valor ou parcelado em até 12 (doze) vezes.

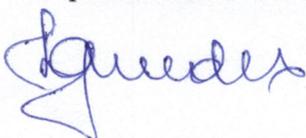
II - Caso a compensação seja efetivada em obras e serviços, o município definirá, mediante decreto, o objeto e as especificações técnicas, devendo ser compatível com o valor correspondente. A referida compensação será executada na primeira etapa de execução, sendo condicionada à emissão do Termo de Conclusão do Condomínio, e não será objeto de prorrogação.

Art. 7º O Condomínio de Lotes deverá ser cercado ou murado, de acordo com as diretrizes e critérios técnicos a serem previamente estabelecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento

§1º- O lixo deverá ser colocado do lado de fora do Condomínio, em local apropriado, já definido no Projeto a ser aprovado pelo Município, nos dias especificados da coleta.

§2º - Quando da implantação da coleta seletiva no Município, o Condomínio deverá depositar o lixo devidamente separado.

§3º - Em caso de implantação, dentro do Condomínio, de comércios e prestações de serviços que exijam a coleta especializada de resíduos, esta se dará sob a responsabilidade do Condomínio.



PREFEITURA DE ITUIUTABA

Art. 8º O empreendedor deverá executar, dentre outras, as seguintes obras mínimas de infraestrutura interna:

- I – Abastecimento de água potável;
- II – Rede elétrica e de iluminação;
- III – Pavimentação das vias internas;
- IV – Solução quanto ao esgoto e seu tratamento;
- V – Drenagem pluvial ou solução para o escoamento das águas pluviais;
- VI – Portaria;
- VII – Depósito de lixo;
- VIII – Construção da calçada externa e plantio de uma árvore a cada 10,00 m (dez metros) de extensão.

§1º - A propriedade e manutenção do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comuns internos é exclusiva do Condomínio.

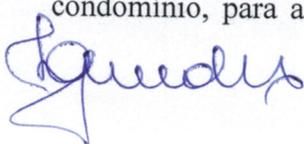
§2º - Caso os padrões de energia elétrica e de abastecimento de água das unidades privativas estejam localizados no interior do empreendimento, a Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito de agentes das Concessionárias de Energia Elétrica e Abastecimento de Água para a leitura dos mesmos.

§3º - O prazo de execução das obras do Condomínio de Lotes será determinado pelo empreendedor, tratando-se tal questão de direito privado.

§ 4º A Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito dos agentes de fiscalização de obras e posturas municipais.

Art. 9º O processo administrativo de aprovação do projeto de Condomínio de Lotes está sujeito aos mesmos trâmites e documentações necessárias de aprovação de loteamento, e Licenciamento Ambiental Municipal prévio pelo Órgão Ambiental do Município, com aprovação pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (COMAI), no que tange aos aspectos ambientais e demais legislações ambientais em vigor.

Art. 10 Após a análise e aprovação do projeto do Plano Urbanístico do Condomínio de Lotes, deverá ser aprovado o Projeto arquitetônico das edificações comuns do condomínio, para a emissão do Alvará de Edificação. Os índices urbanísticos, o trâmite o



PREFEITURA DE ITUIUTABA

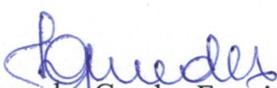
processo administrativo e as documentações necessárias para tal aprovação deverão seguir as regulamentações do Código de Edificações e do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 11 A aprovação dos projetos de construção das edificações nas unidades autônomas privativas, fica condicionada à conclusão das obras de infraestrutura urbana do Condomínio de Lotes, e deverão seguir as regulamentações do Código de Edificações e do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 12 Para efeitos tributários, cada lote definido como unidade autônoma constituirá unidade isolada, contribuindo seu proprietário diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas Federais, Estaduais e Municipais, sendo certo que as partes comuns terão seus impostos e taxas lançadas em nome do Condomínio.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura de Ituiutaba em, 08 de dezembro de 2022.


Leandra Guedes Ferreira
- Prefeita Ituiutaba -



Câmara
MUNICIPAL DE ITUIUTABA

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Relator: Ver. Odeemes Braz dos Santos

LEANDRA GUEDES FERREIRA, digna Prefeita Municipal, envia ao Legislativo PROJETO DE LEI ORDINÁRIA CM/151/2022, que regulamenta a aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba e dá outras providências.

A regulamentação dos loteamentos fechados visa a compensação em imóvel com área correspondente à metragem quadrada da área institucional, na proporção definida em lei vigente, poderá ser em terreno fora do empreendimento, desde que aprovado mediante parecer técnico do órgão competente, considerando os impactos sociais, urbanísticos e ambientais gerados.

A comissão entende não haver restrição a ser feita, seja ao aspecto jurídico-legal da matéria apreciada, seja à sua redação.

Quanto ao seu mérito, entretanto, que manifeste o Plenário.

Câmara Municipal de Ituiutaba, 13 de dezembro de 2022.

Presidente: Francisco Tomaz de Oliveira Filho

Relator: Odeemes Braz dos Santos

Membro: Sinivaldo Ferreira Paiva



Câmara
MUNICIPAL DE ITUIUTABA

COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO, TOMADA DE CONTAS E
FISCALIZAÇÃO

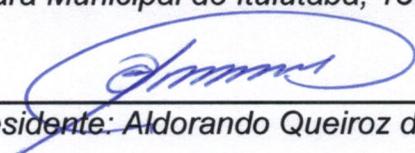
Relatora: Ver. Francisco Tomaz de Oliveira Filho

LEANDRA GUEDES FERREIRA, digna Prefeita Municipal, envia ao Legislativo PROJETO DE LEI ORDINÁRIA CM/151/2022, que regulamenta a aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba e dá outras providências.

A matéria submetida ao nosso exame não contém imperfeição de maior monta que comprometa o seu aspecto técnico ou financeiro.

Quanto ao seu mérito, entretanto, que manifeste o Plenário.

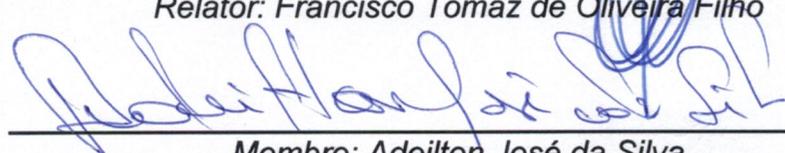
Câmara Municipal de Ituiutaba, 13 de dezembro de 2022.



Presidente: Aldorando Queiroz de Macedo Júnior



Relator: Francisco Tomaz de Oliveira Filho



Membro: Adeilton José da Silva



PAR E C E R N° 162/2022

LEANDRA GUEDES FERREIRA, digna Prefeita Municipal, envia ao Legislativo PROJETO DE LEI ORDINÁRIA **CM/151/2022**, que regulamenta a aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba e dá outras providências. Por determinação do Sr. Presidente da Câmara, aludido projeto é submetido a parecer jurídico.

A matéria comporta o seguinte **parecer**:

Os condomínios de lotes fechados têm sido tratados de forma cada vez mais controversa e divergente em cada localidade, aplicando-se parâmetros análogos previstos na Lei n°. 6.766/69, bem como àqueles previstos na Lei n°. 4.591/64.

Dessa forma, o loteamento fechado possui natureza jurídica híbrida e dúplice concomitantemente.

[...]

A natureza dúplice atribuída ao loteamento fechado se dá devido à fusão de dois institutos tradicionais, o loteamento e o condomínio horizontal, que dão origem a essa nova modalidade. Também adquire esse caráter dúplice em razão da titularidade do proprietário do lote que é plena nos moldes tradicionais, e assemelha-se com a unidade autônoma do condomínio horizontal.[1] (grifo nosso)

Fato é que a Lei n°. 6.766/79 é taxativa ao prevê como forma de parcelamento do solo tão somente o loteamento e o desmembramento, enquanto a Lei n°. 4.591/64 é específica aos condomínios edilícios, denominadas incorporações imobiliárias, cuja "incidência da Lei 4.591/64, é necessário que a aquisição de fração ideal do terreno esteja atrelada à obrigação de construir".

A própria Lei n°. 6.766/79 distingue as modalidades de parcelamento do solo, senão vejamos:

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.



§ 2º- considera-se desmembramento a 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, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (grifo nosso)

Em termos práticos, a diferença entre as modalidades consiste em que no primeiro há a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, enquanto no segundo há a subdivisão da gleba com o aproveitamento das vias já existentes.

Fato é que diante dessa ausência de regramento específico, e da equivocada interpretação dos preceitos legais, os denominados condomínios fechados vêm sendo aprovados na forma de loteamento prevista na Lei nº. 6.766/79, embasada no paralelo permitente contido no art. 8º da Lei nº. 4.591/64, e posteriormente autorizado o fechamento das áreas e vias públicas através do “Termo de Cessão de Uso”.

Dessa forma, surge uma nova modalidade de parcelamento de solo urbano chamado loteamento fechado, com características especiais que acabam se diferenciando dos loteamentos convencionais, apesar de seguirem os mesmos requisitos urbanísticos exigidos para implantação de um loteamento.

[...] o domínio exclusivo de cada lote pertence a cada um dos seus proprietários, e o domínio comum, o uso das partes comuns, é exercido pelos proprietários dos lotes sobre o logradouro público mediante permissão ou concessão de uso, sendo que a sua manutenção e conservação são realizadas pela administração eleita pelos proprietários dos lotes, mediante rateio das despesas. (grifo nosso)

Em continuidade aos ensinamentos da ilustre Raquel Helena Valési, tem-se como satisfatória e precisas as peculiaridades do instituto “híbrido” do loteamento fechado ponderadas em seu artigo, razão pela qual transcrevemos:

O loteamento fechado tem como particularidade o fato de o proprietário do lote gozar do direito de propriedade como qualquer titular sobre o imóvel integrante de parcelamento tradicional, devendo contudo observar algumas condições para que haja existência de fato desse tipo de loteamento, tais como: a) que o loteamento deve estar cercado ou murado em seu perímetro; b) o acesso deve ser feito por um ou dois locais, com portaria e guarita nessas entradas, submetendo o morador à identificação prévia; c) as ruas, as praças, as vias de comunicação e outros logradouros públicos ou espaços livres têm seu acesso limitado aos proprietários dos lotes e às pessoas que eles autorizam entrar, o que é feito através de permissão ou concessão de uso de bem público, outorgado pelo Município; d) as vias de comunicação, praças e espaços livres

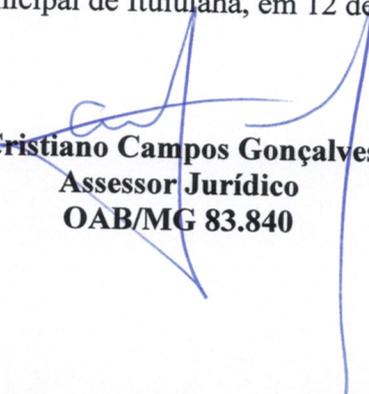


do loteamento são de propriedade do Município, alterando-se apenas o direito de uso concedido somente aos proprietários de lote daquele loteamento; e) haverá necessidade de manutenção e conservação das vias de circulação, praças e espaços livres quando o Município não se incumba de fazer; f) a manutenção da portaria, serviço de vigilância, coleta de lixo, captação, tratamento e distribuição de água e esgoto, pavimentação, limpeza das ruas, dentre outros serviços, são prestados por uma associação de moradores que administrará o funcionamento do loteamento, gestão da receita, da despesa e da cobrança pelos serviços prestados. (grifo nosso).

Ademais, é incumbência do Poder Público Municipal “legislar sobre assuntos de interesse local” (art. 30, inc. I, da CF).

É o parecer.

Câmara Municipal de Ituiutaba, em 12 de dezembro de 2022.


Cristiano Campos Gonçalves
Assessor Jurídico
OAB/MG 83.840



P R E F E I T U R A D E I T U I U T A B A

Ofício n.º 2022/427

Ituiutaba, 08 de dezembro de 2022.

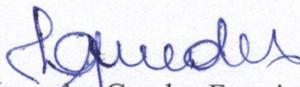
A Sua Excelência o Senhor
Renato Silva Moura
Presidente da Câmara Municipal de Ituiutaba
Rua 24 n.º 950
Ituiutaba - MG

Assunto: **Encaminha Mensagem n.º 126.**

Senhor Presidente,

Tenho o prazer de passar às mãos de V. Exa. a inclusa Mensagem n.º 126/2022, desta data, acompanhada de projeto de lei que **Regulamenta a aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba e dá outras providências.**]

Atenciosamente,


Leandra Guedes Ferreira
- Prefeita de Ituiutaba -

PREFEITURA DE ITUIUTABA

MENSAGEM N. 126/2022

Ituiutaba, 8 de dezembro de 2022.

Senhor presidente,
Senhores vereadores,

Submete-se a essa Câmara Municipal, através desta mensagem, projeto de lei que Regulamenta a aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba e dá outras providências.

Com a criação em nosso ordenamento jurídico da figura dos condôminos de lotes, a procura por aprovação e implantação tem crescido de forma relevante em nosso município, necessitando assim de regulamentação específica para esta espécie de ocupação de solo.

Um importante ponto que se regulamenta na presente minuta é a questão das áreas institucionais do que deverão ser reservadas ao poder público pela implantação dos condomínios de lotes.

Isso porque áreas institucionais isoladas localizadas na área interna dos condomínios de lotes, não irão cumprir a sua função social, que é a instalação de equipamentos públicos que devem beneficiar toda a sociedade.

Desta maneira é previsto que as áreas institucionais que deverão ser reservadas ao poder público pela implantação dos condomínios de lotes poderão ser compensadas em áreas de igual área fora dos limites do condomínio, por dinheiro, ou por obras de interesse do município, sempre de acordo com as avaliações realizadas pela própria municipalidade.

Necessário frisar que o município tem a competência para legislar sobre matéria urbanística local, conforme apregoa a Constituição Federal em seus artigos 24,I; 30, I e VIII e 182.

Assim com o fito de regulamentar a implantação desta modalidade de parcelamento de solo me nosso município é que apresentamos o presente projeto de lei.



PREFEITURA DE ITUIUTABA

Com os protestos de estima e consideração, renovamos as homenagens devidas aos nobres integrantes dessa Câmara.

Saudações,


Leandra Guedes Ferreira
-Prefeita de Ituiutaba-



MUNICIPIO DE ITUIUTABA
O FUTURO CHEGOU
Capa de Processo



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITUIUTABA

SPCP - SISTEMA DE PROTOCOLO E CONTROLE DE PROCESSOS

Número do Processo: 20696 / 2022

Data de Abertura: 21/10/2022 10:08:18

Contribuinte: MUNICIPIO DE ITUIUTABA

Órgão Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Endereço:

Telefone:

C.N.P.J ou C.P.F: 18.457.218/0001-35

Assunto do Processo: REQUER PROVIDÊNCIA

Complemento do Assunto: OFÍCIO Nº248/2022/SEPLAN/PMI

SOLICITA ANÁLISE E PARECER DE PROPOSTA DE LEI QUE REGULARMENTA A APROVAÇÃO E IMPLATAÇÃO DE CONDOMINIO DE LOTES NO MUNICIPIO DE ITUIUTABA E DA OUTRAS PROVIDENCIAS

Órgão Responsável: SETOR DE PROTOCOLO

Atendido por: RYAN CARLOS OLIVEIRA FERREIRA

PREFEITURA DE ITUIUTABA - CONSTRUINDO UM FUTURO MELHOR

012

Ofício 248/2022/SEPLAN/PMI

Ituiutaba, 20 de outubro de 2022.

À Senhora
Jéssica Daiana Faria de Souza
Procuradora Geral
Procuradoria Geral do Município de Ituiutaba/MG

Assunto: análise e parecer de proposta de lei que regulamenta a aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba e dá outras providências.

Senhora Procuradora Geral,

Considerando que a procura por aprovação e implantação de condomínio de lotes tem crescido de forma relevante no País, e é também uma realidade no Município de Ituiutaba;

Considerando que a legislação Federal, Estadual e Municipal não apresenta regramentos específicos para aprovação e implantação de condomínio de lotes;

Considerando que as Leis Federais nº 13.465/2017; 4.591/1964; e 6.766/1979 embora sem regramentos específicos, tem sido utilizada em harmonia como embasamento legal para regulamentar os condomínios de lotes nos municípios;

Considerando a competência do Município para legislar sobre matéria urbanística local, conforme apregoa a Constituição Federal nos artigos 24, I; 30 I e VIII e 182;

Considerando que a área institucional em condomínios fechados em geral é alvo de discussão por falta de norma padrão, o que implica em regramentos diferentes em cada cidade;

Considerando a impossibilidade material de uma área institucional isolada nos condomínios fechados, levando em consideração a função social da propriedade, implicando em medidas compensatórias seja em áreas, dinheiro ou em obras e serviços, desde que de forma equivalente e proporcional caso fosse destinada área institucional efetivamente;

Considerando que as legislações, naturalmente, respondem às mudanças sociais, e que a inercia do legislador federal não pode motivar o legislador municipal de se esquivar da sua obrigação expressa no art.30, VIII da CF/88.

Neste sentido, com o objetivo de garantir melhor adequação da legislação municipal com as demandas de Ituiutaba e, também, com a finalidade de obtenção de maior segurança jurídica para o Município, envio Minuta de Lei em anexo e solicito análise e parecer.

Subscrevo-me com os votos da mais alta estima e consideração.



Conrado Henrique Nascimento Alves Pereira
Secretário Municipal de Planejamento
Decreto 10.301/2022

PROJETO DE LEI Nº _____ DE XX de outubro de 2022.

Regulamenta a aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE ITUIUTABA, MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei: "Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei:"

Art. 1º Esta lei regulamenta a aprovação e a implantação de Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba/MG, conforme disposto no artigo 58 da Lei Federal nº 13.465/17 e nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), na Lei Federal nº 4.591/1964, sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766/79.

§1º Entende-se como Condomínio de Lotes o conjunto de unidades autônomas de lotes de propriedade exclusivas, confrontantes com vias internas privativas e áreas de uso comum privativas.

§2º Os padrões edílios e urbanísticos definidos nesta lei são exclusivos para a implantação de Condomínio de Lotes.

Art. 2º No Condomínio de Lotes existirão partes designadas de lotes que são unidades autônomas de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos.

Art. 3º Para efeitos desta lei consideram-se:

I - Unidade autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial.

II - Área de uso comum privativa: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, áreas de lazer, portaria, áreas administrativas e demais áreas previstas no projeto.

Parágrafo Único - A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados na Convenção de Condomínio.

Art. 4º Poderá haver condomínio de lotes em zona urbana, de expansão urbana ou zona de urbanização específica (ZUE), sendo o projeto sujeito à aprovação e aos requisitos urbanísticos e edifícios definidos nesta lei e a licenciamento ambiental prévio.

§1º - O condomínio de lotes deverá ter sua entrada principal de frente para via pública oficial.

§2º - Para garantir a mobilidade urbana e a harmonia urbanística de Ituiutaba, o empreendedor do Condomínio de Lotes deverá, a critério técnico do Município, realizar obras de vias de contorno externo, bem como a sua pavimentação e drenagem, para interligação com o sistema viário do Município.

§3º - Caso ocorram as obras previstas no parágrafo anterior, as vias externas de interligação, bem como eventuais equipamentos urbanos construídos passarão a integrar o patrimônio público do Município de Ituiutaba, devendo o empreendedor realizar a transmissão de tais áreas através de doação, sem qualquer custo para a municipalidade.

§4º - O Município tem a prerrogativa de não aprovar o Projeto de Condomínio de Lotes se este implicar em desarmonia urbana, especialmente com relação ao sistema viário público, devidamente justificada.

Art. 5º A aprovação do projeto do Condomínio de Lotes no Município de Ituiutaba deverá seguir as regulamentações das legislações urbanísticas em vigor, no que se refere às disposições do Plano Diretor, do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, do Parcelamento do Solo, do Plano de Mobilidade e do Código de Edificações, além do que segue:

I - A área verde privada deverá ser na proporção de 5% da área total, sendo que 50% (cinquenta por cento) desta área verde poderá ser edificável e utilizada para o propósito de recreação e lazer, conforme dispõe o artigo 3º, inciso XX, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

II - O uso do Condomínio de Lotes é predominantemente residencial, permitido uso misto de comércio e prestação de serviços, desde que definidos os tipos permitidos pela Convenção Condominial e aprovados pelo Município:

a) O uso residencial poderá ser unifamiliar ou multifamiliar;

b) A verticalização máxima é de três pavimentos acima do térreo.

§1º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade privativa e com a área comum e estabelecidas nesta lei.

§2º Não poderá haver unidade autônoma sem acesso a infraestrutura comum dos condôminos.

§3º O condomínio poderá criar parâmetros e índices urbanísticos mais restritivos do que os dispostos nas legislações municipais vigentes.

Art. 6º Não haverá área institucional pública nos limites internos dentro do Condomínio de Lotes, dada a sua natureza particular.

§1º Fica definida a compensação em razão da inexistência de área institucional e em virtude do alcance da função social da propriedade.

§2º A compensação poderá ocorrer em imóvel com área correspondente, em dinheiro ou em obras e serviços, em comum acordo com o empreendedor desde que atendido o interesse público e com valores estabelecidos pelo Município.

I - A compensação em imóvel com área correspondente à metragem quadrada da área institucional, na proporção definida por lei vigente, poderá ser em terreno fora do empreendimento, desde que aprovado mediante parecer técnico do órgão competente, considerando os impactos sociais, urbanísticos e ambientais gerados.

II - Caso a compensação seja efetivada em dinheiro, o valor deverá ser depositado em conta própria do Poder Público municipal, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, gerenciado pelo Conselho da Cidade, e será revertida para implantação ou manutenção de equipamentos comunitários. O valor será correspondente ao valor da área institucional, mediante avaliação feita pela Comissão Municipal e poderá ser pago à vista com desconto de 10% do valor ou parcelado em até 12 (doze) vezes.

II - Caso a compensação seja efetivada em obras e serviços, o município definirá, mediante decreto, o objeto e as especificações técnicas, devendo ser compatível com o valor correspondente. A referida compensação será executada na primeira etapa de execução, sendo condicionada à emissão do Termo de Conclusão do Condomínio, e não será objeto de prorrogação.

Art. 7º O Condomínio de Lotes deverá ser cercado ou murado, de acordo com as diretrizes e critérios técnicos a serem previamente estabelecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento

§1º - O lixo deverá ser colocado do lado de fora do Condomínio, em local apropriado, já definido no Projeto a ser aprovado pelo Município, nos dias especificados da coleta.

§2º - Quando da implantação da coleta seletiva no Município, o Condomínio deverá depositar o lixo devidamente separado.

§3º - Em caso de implantação, dentro do Condomínio, de comércios e prestações de serviços que exijam a coleta especializada de resíduos, esta se dará sob a responsabilidade do Condomínio.

Art. 8º O empreendedor deverá executar, dentre outras, as seguintes obras mínimas de infraestrutura interna:

I – Abastecimento de água potável;

II – Rede elétrica e de iluminação;

III – Pavimentação das vias internas;

IV – Solução quanto ao esgoto e seu tratamento;

V – Drenagem pluvial ou solução para o escoamento das águas pluviais;

VI – Portaria;

VII – Depósito de lixo;

VIII – Construção da calçada externa e plantio de uma árvore a cada 10,00 m (dez metros) de extensão.

§1º - A propriedade e manutenção do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comuns internos é exclusiva do Condomínio.

§2º - Caso os padrões de energia elétrica e de abastecimento de água das unidades privativas estejam localizados no interior do empreendimento, a Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito de agentes das Concessionárias de Energia Elétrica e Abastecimento de Água para a leitura dos mesmos.

§3º - O prazo de execução das obras do Condomínio de Lotes será determinado pelo empreendedor, tratando-se tal questão de direito privado.

§ 4º A Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito dos agentes de fiscalização de obras e posturas municipais.

Art. 9º O processo administrativo de aprovação do projeto de Condomínio de Lotes está sujeito aos mesmos trâmites e documentações necessárias de aprovação de loteamento, e Licenciamento Ambiental Municipal prévio pelo Órgão Ambiental do Município, com aprovação pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (COMAI), no que tange aos aspectos ambientais e demais legislações ambientais em vigor.

Art. 10 Após a análise e aprovação do projeto do Plano Urbanístico do Condomínio de Lotes, deverá ser aprovado o Projeto arquitetônico das edificações comuns do condomínio, para a emissão do Alvará de Edificação. Os índices urbanísticos, o trâmite o processo administrativo e as documentações necessárias para tal aprovação deverão seguir as regulamentações do Código de Edificações e do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 11 A aprovação dos projetos de construção das edificações nas unidades autônomas privativas, fica condicionada à conclusão das obras de infraestrutura urbana do Condomínio de Lotes, e deverão seguir as regulamentações do Código de Edificações e do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 12 Para efeitos tributários, cada lote definido como unidade autônoma constituirá unidade isolada, contribuindo seu proprietário diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas Federais, Estaduais e Municipais, sendo certo que as partes comuns terão seus impostos e taxas lançadas em nome do Condomínio.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Ituiutaba/MG, xx de XXXX de 2022.

LEANDRA GUEDES FERREIRA
Prefeita Municipal de Ituiutaba

PARECER - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº
20696/2022 - OF. SEDS 248/2022/SEPLAN/PMI -
MINUTA DE PROJETO DE LEI QUE
REGULAMENTA A APROVAÇÃO E
IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO
MUNICÍPIO DE ITUIUTABA E DA OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

Belo Horizonte, 30 de novembro de 2022.

SUMÁRIO

I. Da delimitação do caso em tela03

II. Da fundamentação04

III. Conclusão14

Ao Município de Ituiutaba, MG.

Aos cuidados do Sr. Alexandre Almeida Diniz

PARECER – PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº
20696/2022 - OF. SEDS 248/2022/SEPLAN/PMI –
MINUTA DE PROJETO DE LEI QUE
REGULAMENTA A APROVAÇÃO E
IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO
MUNICÍPIO DE ITUIUTABA E DA OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

Sr. Alexandre Almeida Diniz

Em atendimento à honrosa consulta que nos foi solicitada, tecemos as seguintes considerações.

I – Da delimitação do caso em tela

Trata-se de consulta formulada, pela douta procuradoria do Município de Ituiutaba, na pessoa do Dr. Alexandre Almeida Diniz, a fim de obter maiores esclarecimentos quanto à legalidade da Minuta de Projeto de Lei que regulamenta a aprovação e implantação de condomínio de lotes no Município de Ituiutaba e dá outras providências.

Todavia, as análises apresentadas tratam, tão somente, acerca de posicionamento jurídico deste Escritório, não havendo que se falar em julgamento vinculativo, uma vez que a consulta apresenta apenas um parecer sobre o tema, inexistindo qualquer decisão, cabendo está à Ilustre Municipalidade.

II – Da fundamentação

Primeiramente, antes de adentrarmos o cerne do presente Parecer, se faz necessário esmiuçarmos, mesmo que de maneira objetiva e sintetizada, o que seria o condomínio de lotes e seus respectivos respaldos legais no ordenamento jurídico pátrio vigente, bem como suas implicações fáticas, especificamente no tocante à compensação ao Poder Público de área institucional.

Contudo, é vital analisarmos previamente a constitucionalidade, no tocante aos aspectos formais do supramencionado projeto de lei.

Nesse prisma, é certo que a República Federativa do Brasil exerce suas atividades legislativa e administrativa de forma descentralizada, através dos respectivos entes políticos: União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

A descentralização não pressupõe qualquer tipo de hierarquia entre os entes, em que pesem todos estarem limitados aos preceitos da CRFB/88 (norma superior). Nesse rumo, a atuação do poder público municipal deve guardar compatibilidade com a dicção constitucional, como preceitua os arts. 18 e 30:

Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

II – suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

(...). (grifos nossos)

A Constituição do Estado de Minas Gerais, em simetria, reproduziu em seus artigos 169 e 171 a atribuição de competências do ente municipal:

Art. 169 – O Município exerce, em seu território, competência privativa e comum ou suplementar, a ele atribuída pela Constituição da República e por esta Constituição.

(...)

Art. 171 - Ao Município compete legislar:

I – sobre assuntos de interesse local, notadamente:

(...) (grifo nosso)

No mesmo rumo dispõe a Lei Orgânica do Município de Ituiutaba que:

Art. 16 - Compete ao Município (CF-30):

I - legislar sobre assuntos de interesse local (CF-30):

II - suplementar a legislação federal e estadual, no que couber;

Destarte, os Municípios, enquanto entes federativos, devem obediência ao disposto na CR/88, como também nas Constituição do Estado e em suas Leis Orgânicas, em virtude do princípio da simetria das formas, sendo plenamente viável a proposição legislativa de matéria de interesse local, como a de objeto do projeto de lei em tela.

Com relação ao requisito da iniciativa para a deflagração do processo, é preciso salientar que foi devidamente atendido, não havendo nenhuma inconstitucionalidade formal quanto a este aspecto.

O segundo ponto a ser analisado é acerca da sua constitucionalidade, no tocante aos aspectos materiais.

No caso da proposição em análise, deve ser realçado que a matéria de direito urbanístico é competência legislativa concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal (art. 24, inciso I, da Constituição Federal de 1988), de modo que é atribuição da União inovar a ordem jurídica, por meio de lei, que disponha sobre normas gerais urbanísticas, podendo os estados e o Distrito Federal suplementar aquelas, ou, inexistindo normas gerais, exercer a competência plena para editar tanto normas de caráter geral quanto normas específicas.

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.

(...)

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades."

(...). (grifos nossos)

Atrelada a esta disposição constitucional, tem-se ainda o artigo 23, I, da Constituição da República que prevê aos Estados e Municípios a competência para zelarem pela guarda da Constituição, ora equivalente ao dever de aplicar os princípios e regras nela previstos na tributação, resguardando-se o fundamento democrático:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

I - zelar pela guarda da Constituição, das leis e das instituições democráticas e conservar o patrimônio público.

É que, em matéria sujeita à competência legislativa concorrente, como já mencionado, cabe à União dispor sobre normas gerais, ao passo que cabe aos Estados dispor sobre questões residuais de interesse específico do ente da federação, desde que, ao tratar do tema, observe as normas gerais ditadas pela União.

No entanto, é preciso reconhecer, no âmbito da repartição constitucional de competências federativas, que o Município, desde que possua competência para matéria, detém primazia sobre os temas de interesse local, nos termos do disposto no art. 30, I, da CRFB. De igual modo, Estados e União detêm competência sobre os temas de seus respectivos interesses, nos termos dos parágrafos do art. 24 da CR/88.

Assim, seria possível superar o aspecto meramente formal do princípio da prevalência do interesse e nele reconhecer um conteúdo material: apenas quando a lei federal ou estadual claramente indicar, de forma necessária, adequada e razoável, que os efeitos de sua aplicação excluem o poder de complementação que detêm os entes menores (*clear statement rule*), seria possível afastar a presunção de que, no âmbito regional, determinado tema deve ser disciplinado pelo ente maior.

A clareza legislativa não se refere apenas à competência concorrente. Em caso de dúvida sobre o título a que se dá o exercício da competência, se comum ou concorrente, por exemplo, também cumpre à lei definir o âmbito de atuação do ente federativo.

Ressalte-se, porém, que, seja qual for a hipótese, a assunção de competência pelo ente maior deve fundar-se no princípio da subsidiariedade como aqui entendido, ou seja, na demonstração de que a regulação de determinada matéria pela União ou pelo Estado,

conforme as circunstâncias do caso concreto, revela-se mais apta a garantir direitos fundamentais.

Trata-se, portanto, de privilegiar, em princípio, a definição dada pelo legislador, reconhecendo que eventual lacuna deve ser vista como possibilidade de atuação dos demais entes federativos.

Nesse sentido, a partir das referidas premissas relativas ao federalismo cooperativo e à incidência do princípio da subsidiariedade, entende-se que a atuação municipal em análise se deu de forma consentânea com a ordem jurídica constitucional.

Nesse sentido, a partir das referidas premissas relativas ao federalismo cooperativo e à incidência do princípio da subsidiariedade, entende-se que a atuação municipal em análise se deu de forma consentânea com a ordem jurídica constitucional.

Por esta razão, diante da transversalidade de competências, deve ser privilegiada a interpretação condizente com a presunção de constitucionalidade de que goza o ato legislativo, no sentido de que versa o diploma, primordialmente, sobre direito urbanístico (art. 24, I), tema inserido no âmbito de competência legislativa concorrente dos Estados, que deve ser observado em correlação ao disposto no art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal de 1988, que reserva aos municípios a competência exclusiva para: "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (...)". (grifo nosso)

A Constituição mineira reproduz a norma acima transcrita, em seu artigo 170, atribuindo também aos municípios a competência para legislar acerca de matéria pertinente à promoção do ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano de sua competência:

Art. 170 – A autonomia do Município se configura no exercício de competência privativa, especialmente:

(...)

V – promoção do ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, ficando dispensada a exigência de alvará ou de qualquer outro tipo de licenciamento para o funcionamento de templo religioso e proibida limitação de caráter geográfico à sua instalação (...).

No âmbito do Município de Ituiutaba existe disposição idêntica na Lei Orgânica Municipal, conforme se observa:

Art. 16 - Compete ao Município (CF-30):

IX - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

XI - elaborar e executar política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar as funções sociais das áreas habitadas do Município e garantir o bem-estar de seus habitantes;

Em análise a todos os dispositivos retromencionados e também ao texto legislativo submetido à apreciação, verifica-se que a proposição, da forma como elaborada, não esbarra em nenhum aspecto material de inconstitucionalidade, já que resta comprovada a competência do município em legislar, de maneira plena, sobre direito urbanístico para atender a suas peculiaridades locais.

O terceiro ponto que merece análise é relativo à iniciativa para propor aludido comando normativo. A matéria que é trazida no presente projeto de lei pode ser proposta concorrentemente por qualquer membro ou comissão da Câmara, pelo Prefeito ou pelo eleitorado do Município, na forma e nos casos definidos na Lei Orgânica do Município de Ituiutaba, pois, conforme art. 39, caput, desta Lei, a iniciativa de lei ordinária cabe a qualquer vereador ou comissão, ao Prefeito e aos cidadãos e nos casos definidos nesta Lei Orgânica.

Assim, sob este aspecto jurídico, não há nenhum óbice legal ou inconstitucionalidade a impedir a tramitação deste projeto de lei.

De outro lado, o quarto ponto a ser averiguado diz respeito aos aspectos de legalidade, de forma a vislumbrar se há algum vício ou incorreção na proposta legislativa.

Volta-se a frisar que o projeto em tela busca obter maiores esclarecimentos quanto à legalidade da Minuta de Projeto de Lei que regulamenta a aprovação e implantação de condomínio de lotes no Município de Ituiutaba.

A iniciativa para deflagrar processos legislativos que tenham por finalizar disciplinar a provação e implantação de condomínio de lotes, matéria essa intrinsecamente ligada ao Plano Diretor e uso e ocupação do solo no âmbito do Município, ressalte-se, como já bem-dito, é concorrente entre os membros dos Poderes Legislativo e Executivo.

Em relação ao instrumento normativo utilizado para a alteração legislativa, verifica-se que a matéria foi encaminhada por meio de projeto de lei ordinária, donde se extrai que a norma, por não ser matéria tratada por meio de Lei Complementar conforme o art. 46 da Lei Orgânica Municipal, foi observada.

Por fim, no que tange aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e regimentalidade, não há óbices ou inconformidades que impeçam a aprovação da proposição.

Pois bem, o Condomínio de Lotes foi introduzido no Direito brasileiro pela Lei nº 13.465/17, trazendo mudanças em outros dispositivos legais, principalmente no Código Civil Brasileiro (CC/02) e na Lei nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

Válido ressaltar que, embora o condomínio de lotes tenha sido concebido pela Lei 13.465/2017, este foi incluído como uma seção dentro do Capítulo VII do Título III do Código Civil, que trata do condomínio edilício.

Assim, para todos os efeitos, ele deve ser encarado e tratado como uma espécie de condomínio edilício.

Entretanto, a lei pecou ao utilizar a palavra “lotes” na definição desse tipo de condomínio, porque trouxe uma confusão conceitual, remetendo ao processo de loteamento e, conseqüentemente, a uma possível aplicação integral e exclusiva da Lei 6.766/79, embora isso não se verifique na prática.

O art. 58 da Lei nº 13.465/17, introduziu no CC/02, o art. 1.358-A, que passou a possibilitar a adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas por lotes, vinculados a uma fração ideal das áreas comuns.

Nessa modalidade de condomínio, as áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município, mas continuam sendo propriedade privada dos moradores do condomínio, pertencendo aos titulares dos lotes de acordo com as suas respectivas frações ideais. Nos termos exatos do art. 1.358-A do CC/02:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.
§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

De forma breve e resumida, podemos conceituar o parcelamento do solo como sendo o ato pelo qual se divide uma gleba em lotes, podendo ocorrer de duas maneiras: Por desmembramento, modo que exige o aproveitamento do sistema viário existente e por loteamento, modo no qual exige a abertura de novas vias de circulação.

O Condomínio de Lotes não substitui as formas tradicionais de parcelamento do solo, pois é derivado de um loteamento ou desmembramento, devendo atender as exigências legais para a sua constituição.

Sob a perspectiva do Direito Civil, o Condomínio de Lotes é equiparado ao Condomínio Edilício, onde o lote é uma unidade autônoma, dotado de infraestrutura básica e, portanto, apto a ser edificado, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal.

O art. 78 da Lei nº 13.465/17, acrescenta o §7º ao art. 2º da Lei nº 6.766/79, possibilitando ao loteador a constituição do lote como unidade imobiliária integrante de Condomínio de Lotes e também acrescenta o §4º ao art. 4º da Lei nº 6.966/79, autorizando o Município a instituir limitações administrativas e Direitos Reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população e da proteção da paisagem urbana.

Nesse diapasão, ao mesmo tempo em que inseriu o instituto no Código Civil como uma espécie de condomínio edilício, citando expressamente, no § 3º do novo artigo 1.358-A, a possibilidade de implantação por incorporação imobiliária, deixou de fazer qualquer alteração na Lei 4.591/64, que trata, exatamente, das incorporações.

Por outro lado, modificou a Lei de Parcelamento do Solo Urbano para dizer que um lote pode se formar como um imóvel autônomo (loteamento) ou unidade autônoma (condomínio de lotes) e atestou o óbvio (já que, mesmo em incorporações de edifícios, a regra se aplica) no novo § 4º do artigo 4º, reforçando que o Poder Público pode instituir limitações administrativas ao condomínio de lotes.

No Condomínio de Lotes, embora a presente minuta de Lei não estabeleça, poderá haver a exigência, por parte da Prefeitura, de serem destinados terrenos para a instalação de equipamentos urbanos, comunitários e para a formação de logradouros. Estes poderão, entretanto, ser total ou parcialmente providos sob a forma de servidões de direito público, estabelecidas em benefício da população em geral sobre bens de propriedade comum dos condôminos.

As expressões limitações administrativas e Direitos Reais sobre coisa alheia, devem ser interpretadas extensivamente, permitindo que o Município ou o Ministério Público, imponha condições, termos e encargos para a viabilização do empreendimento.

No tocante as limitações administrativas instituídas pelo Poder Público aos condomínios de lotes, nos leva a pensar em que grau a legislação urbanística se aplica ao condomínio de lotes?

Em resposta ao questionamento anterior, será em tudo aquilo que disser respeito ao desenvolvimento urbano, integração com o entorno e garantia do bem-estar tanto a população que usufruirá do empreendimento quanto daquela que, de alguma forma, se relacionará com ele.

Grosso modo, a legislação urbanística é voltada para o cumprimento da função social da cidade e, nesse contexto, mesmo que o condomínio de lotes seja um empreendimento 100% privado, não se pode admitir a formação de "ilhas", microcidades dentro da cidade, porque isso prejudica, evidentemente, um ordenado e equilibrado desenvolvimento urbano.

Ainda que as áreas internas do empreendimento sejam de uso exclusivo de seus condôminos, não se pode esquecer que todos eles precisarão utilizar as vias públicas para chegar e sair de casa, seus filhos provavelmente estudarão em escolas próximas, as compras serão feitas em supermercados da região, *etc.*

Essa inevitável pressão gerada pelo empreendimento diretamente na região de sua implantação (e indiretamente no restante da cidade) precisa ser equacionada por meio de regras contidas nas leis municipais, que no presente projeto de lei apresentado, demonstra-se ser um norteador para eventuais e futuros empreendimentos no Município de Ituiutaba.

Da nossa parte, entendemos que, embora deva respeitar a legislação urbanística – essa é, aliás, uma expressa obrigação legal –, a aprovação e o registro do condomínio de lotes deve

seguir o rito da Lei de Incorporações, que exige documentos mais adequados (memorial descritivo, convenção de condomínio e quadros da NBR 12.721) ao tipo de empreendimento.

Assim, após tratarmos do conceito de condomínio de lotes, é factível haver compensação ao Poder Público das áreas institucionais?

Ouso dizer seguramente que sim, especialmente quando tratamos de condomínio horizontal de lotes. O que ocorre nesses casos é uma compensação pelas áreas que ficarão inseridas no condomínio, mediante uma contrapartida do incorporador ao ente municipal, na forma de benfeitorias à cidade, tais como: *Asfaltamento de uma via pública; Doação de área diversa para a construção de uma escola ou creche municipal; Doação de área diversa para uma peça; e Construção de um prédio público, dentre outros.*

Ressalta-se que estas benfeitorias são fora do condomínio, ensejando outras utilidades para o Município, em benefício da comunidade.

Quando falamos de áreas institucionais, estas são aquelas que os loteadores devem reservar no loteamento para a implantação, pelo Poder Público municipal, de áreas verdes, de lazer, equipamentos públicos de uso comum; enfim, espaços reservados à comunidade. Encontram-se previstas no art. 4º, inc. I, da Lei nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), e podem estar afetas tanto a uso especial, ocasião em que se destinam à instalação de repartições públicas, como também ao uso comum do povo (p. ex., ruas e avenidas).

Nas palavras do eminente jurista José Afonso da Silva: *"Lazer e recreação são funções urbanísticas, daí por que o ambiente urbano há de reservar áreas adequadas ao seu exercício e desenvolvimento. (...) Praças de esportes, estádios e outros terrenos destinados a recreação esportiva são áreas que o Poder Público ou instituições privadas organizam como forma de equipamentos comunitários destinados ao lazer ou divertimento. (...) A legislação de uso do solo prevê Zonas institucionais, nas quais se incluem as categorias de uso de lazer e recreação, exigindo-se, nas leis de parcelamento do solo, que reserve 5% (em regra) para áreas institucionais, cabendo parte delas a lugares e equipamentos comunitários para o exercício daquelas funções urbanísticas"* (cf. in *Direito Urbanístico*, 4ª ed., Malheiros, São Paulo, 2006, pp. 279 e 280) (destaques do original).

A Lei Municipal deve determinar o percentual mínimo que o loteador deverá reservar dentro da área a ser loteada. Este percentual, a ser fixado pela legislação municipal, não poderá ser excessivamente alto, sob pena de inviabilizar economicamente o empreendimento, mas

também não poderá ser tão baixo a ponto de desobedecer à previsão da legislação geral federal. Frise-se que, em hipótese alguma, o Município poderá deixar de exigir a reserva desta área institucional.

Verifica-se que as áreas institucionais se inserem no rol de áreas e equipamentos que não podem ter sua destinação alterada pelo loteador, por força do que dispõe o art. 17 da Lei nº 6.766/79 (parcelamento e uso do solo).

Para os Municípios, caso não haja vedação, prevalece o regramento contido no art. 17 da Lei de Parcelamento do Solo, o que permitirá a alteração da destinação das áreas institucionais dos loteamentos, após o ingresso destas no patrimônio municipal, nos termos do art. 22 da lei em estudo.

Por derradeiro, verifica-se que, conforme Decreto Estadual de Minas Gerais nº 44/2007, este dispõe quanto à compensação mensurando os valores conforme as eventuais hipóteses, logo, não há vedação expressa na Constituição Estadual.

Assim, a alteração da destinação de áreas institucionais em loteamentos deverá ser efetivada com muita cautela, em casos específicos e devidamente justificados. Caso contrário, vale dizer, em não havendo motivo de extrema relevância para a alteração da destinação, poderá o ato ser questionado pelo Ministério Público e posteriormente até anulado pelo Poder Judiciário.

Logo, sob este aspecto jurídico, não há nenhum óbice legal ou inconstitucionalidade formal a impedir a tramitação deste projeto de lei.

Desta feita, a proposta legislativa não fere o interesse local do município, assegurado constitucionalmente (art. 30, I, CRFB/88) e, pois, não está maculada de quaisquer inconstitucionalidades.

III – Da conclusão:

Pelo exposto, manifesto de maneira contundente e definitiva que não há quaisquer lastros de ilegalidade no referido Projeto de Lei que o impossibilitem de ser sancionado e convertido em Lei.

Sendo essas considerações.

Cordialmente,

WEDERSON ADVINCULA
SIQUEIRA:04526493660

Assinado de forma digital por
WEDERSON ADVINCULA
SIQUEIRA:04526493660
Dados: 2022.11.30 13:57:49 -03'00'

MOURA E SIQUEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS

Wederson Advincula Siqueira – OAB/MG 102.533



DESPACHO

Processo nº 20.969 / 2022

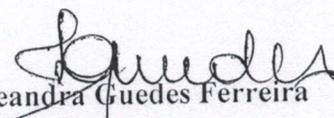
Em face ao ofício de nº 248/2022 da Secretaria Municipal de Planejamento, solicitando análise e parecer da Proposta de Lei que regulamenta a aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no município de Ituiutaba, o procedimento foi remetido à PROGERAL que encaminhou uma consulta acerca do assunto para análise e parecer do escritório MOURA&SIQUEIRA Advogados Associados em Belo Horizonte.

Nesse sentido e considerando o Parecer favorável emitido pelo referido escritório, que não há quaisquer lastros de ilegalidade no Projeto de Lei que o impossibilite de ser sancionado e convertido em lei.

A par disso, autorizo o envio do Projeto de Lei a nossa Casa Legislativa.

Remeta a Procuradoria Geral para as devidas providências.

Ituiutaba, 01 de dezembro de 2022.


Leandra Guedes Ferreira
Prefeita de Ituiutaba