

PARECER 126/2020

Parecer ao Projeto de Lei Complementar 03-E, de 24/09/2020, que "Dispõe sobre o Condomínio de Lotes em Área Urbana no Município de São Roque e dá outras providências".

Pretende a Administração Municipal, com o aludido Projeto de Lei Complementar, disciplinar a aprovação dos projetos da modalidade de parcelamento do solo denominada "Condomínio de Lotes".

É o necessário

De proêmio, necessário dizer que a competência para deflagrar projetos desta natureza é do Prefeito Municipal. Como é cediço, a competência legislativa, dos entes integrantes da Federação, encontra-se devidamente disciplinada na Constituição Federal.

Assim, nos termos do artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, possível afirmar que o Município tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, abrangido aqui o tema objeto do presente projeto de lei, o qual busca disciplinar ocupação do solo municipal.

Bem da verdade, o art. 8º da Lei Orgânica assim preconiza:

*Art. 8º Ao Município cabe legislar e prover a tudo quanto respeite ao interesse local e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, entre outros, as seguintes atribuições:
(...)*

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

*Art. 19. Cabe à Câmara de Vereadores, com a sanção do Prefeito, dispor sobre todas as matérias de interesse local, especialmente:
III - votar, entre outras, as leis: Diretrizes Gerais de Desenvolvimento Urbano, Plano Diretor, Parcelamento do Solo Urbano ou de Expansão Urbana, Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana, Código de Obras e Código de Posturas;*

Neste sentido, indubitável ser o Poder Executivo competente para iniciar processo legislativo com regras de uso e ocupação do solo.

Noutra banda, o art. 59, parágrafo único, inciso I da Lei Orgânica do Município de São Roque preconiza ser matéria de Lei Complementar as leis que disponham de matérias afeitas ao uso e ocupação do solo. Assim, o Poder Executivo tratou de enviar mensagem aditiva para corrigir o equívoco do protocolo inicial de projeto de lei ordinária.

Passemos a matéria de fundo.

O Condomínio de Lotes foi introduzido no Direito brasileiro pela Lei nº 13.465 de 2017, trazendo mudanças em outros dispositivos legais, principalmente no Código Civil Brasileiro de 2002 (CC/02) e na Lei nº 6.966/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano).

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

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

§ 2º *Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 3º *Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

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 6.966/79, 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 passo, no Condomínio de Lotes, 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.

No Projeto de Lei em apreço, temos diversos exemplo destas exigências municipais:

Art. 7º. O condomínio de lotes deverá seguir os seguintes parâmetros: (...) c) deverá reservar 10% de sua área a título de APAC Específica: c) deverá reservar 20% de sua área a título de APAC.

Art. 9º. O condomínio de lotes em Área de Preservação Ambiental - APA - Itupararanga deverá atender as respectivas normas ambientais, bem como o Plano de Manejo da região

Art. 12. As Áreas de Preservação Ambiental Condominial do Condomínio de Lotes, observados os percentuais definidos no artigo 7º, visam a minimização dos impactos gerados a partir da ocupação territorial, e deverão:

I - situarem-se em locais com importância para manutenção e conservação do patrimônio ambiental;

II - manter a área totalmente permeável , não sendo permitidos pisos que não garantem a permeabilidade do solo ou ainda que necessitem de manutenção para manterem sua permeabilidade;

III - destinar-se a áreas de uso com a finalidade de lazer passivo e contemplativo;

Art. 13. Não serão permitidos condomínios adjacentes quando a soma de suas áreas for superior ao disposto no artigo 7º, independente do momento da aprovação, mesmo sendo imóveis autônomos de proprietários diferentes. Neste caso, nas diretrizes do empreendimento poderá ser exigida a criação de via pública entre os condomínios, aberta ao tráfego geral de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana.

Art. 16. A aprovação de condomínio de lotes em terreno com área igual ou superior a 15.000,00 m2 (quinze mil metros quadrados)

estará condicionada a prévia doação ao Município de área de terras correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do terreno em que será implantado o empreendimento.

§ 1º. A área de terras de que trata o "caput" deverá ter frente para via pública oficial.

§ 2º. A área de terras a ser doada ao Município poderá ser destacada do terreno em que será implantado o condomínio, em local definido pelo Município, ou em terreno diverso, desde que aceito pelo Município e com valor comercial equivalente aquela situada no terreno em que será implantado o condomínio.

§ 3º. A área de terras transferida ao Município deverá ser utilizada a espaços livres de uso público ou uso institucional, externos ao condomínio.

§ 4º. A doação de que trata o caput será dispensada caso comprovada que o terreno em que se pretende implantar o condomínio de lotes é proveniente de parcelamento do solo anterior no qual já houve doação de área; Art. 17. Nos condomínios de lotes que sejam exigidas doações de área pública, será facultativa a doação parcial ou total de terreno em pecúnia, em forma de obras públicas ou melhorias urbanas de interesse público, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo em relação à área total do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração Municipal;

Portanto, as expressões limitações administrativas e Direitos Reais sobre coisa alheia permitem que o Município imponha condições, termos e encargos para a viabilização do empreendimento.

Atendendo ao critério de proporcionalidade à área do lote ou ao respectivo potencial construtivo, nos termos do §1º do Art. 1.358-A do Código Civil, o Projeto de Lei atenta-se ao coeficiente de aproveitamento, fixado pelo art. 7º, II, f em 1,0.

Ademais, exige-se do empreendedor a instalação da infraestrutura ou a apresentação de um cronograma de execução, acompanhado de garantias para o caso de inadimplemento, além do projeto aprovado pela Prefeitura, contendo os desenhos, memorial descritivo, cronograma de execução das obras e certidões.

Enfim, o Condomínio de Lotes deverá seguir as principais diretrizes traçadas na Lei de Parcelamento do Solo e algumas exigências da Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, além de em nada derogar o Plano Diretor Municipal em vigência.

Vale consignar, que aportou nesta Casa de Leis o ofício da lavra do Presidente do Conselho das Cidades (CONCIDADE), a afirmar que o texto de lei complementar teve análise por 40 (quarenta) dias naquele órgão, tendo sido aprovado pelo colegiado após sugestões de alteração do texto.

Em face do exposto, entendemos que o projeto sob exame se encontra em consonância das normas estabelecidas pela Constituição Federal e pela lei Federal nº 13.465/2017.

Neste sentido, indubitável ser o Poder Executivo competente para iniciar processo legislativo com regras de uso e ocupação do solo.

Diante do exposto, o projeto em apreço encontra-se apto a ser deliberado pelas Comissões Permanentes de "Constituição, Justiça e Redação" e "Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo" cujo mérito, quanto a conveniência e oportunidade é de exclusiva competência dos Edis.

Para aprovação, maioria absoluta (art. 54, §1º, III, RI), duas discussões e votação nominal.

São Roque, 03 de outubro de 2020.

Virginia Cocchi Winter
OAB/SP nº 251.991