



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



Projeto de Lei nº 024 de 19 de agosto de 2021



“Dispõe sobre a implantação de condomínio de lotes no Município de Brazópolis e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS, 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 Brazópolis/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), sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Municipal nº 509/00.

Parágrafo Único - 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: 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 e de acordo com a Lei Municipal nº. 956 de 26 de outubro de 2011.

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 expansão urbana.

Rua Dona Ana Chaves, 218 – Centro – Brazópolis/MG – CEP 37.530-000 – www.brazopolis.mg.gov.br
Tel: (35) 3641-1373 – CNPJ: 18.025.890/0001-51

37530-000 - BRAZÓPOLIS-MG



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



urbanização específica (ZUE), sendo o projeto sujeito à aprovação e aos requisitos urbanísticos e edifícios definidos nesta lei e a licenciamento ambiental prévio feito pela Secretaria de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Meio Ambiente de Brazópolis.

§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 Brazópolis, 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 Brazópolis, 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 - As regras urbanísticas e edíficias de Condomínio de Lotes no Município de Brazópolis, sem prejuízo de outras, que a critério técnico, na fase de aprovação, se fizerem necessárias, são:

I - Gleba máxima para implantação de 1.00000,00 m² (hum milhão metros quadrados);

II - A declividade máxima permitida é de 30% (trinta por cento);

III - Largura mínima de vias de circulação de pedestres (total mínimo das calçadas) de 1,50 m (um metro e meio), devendo as vias de circulação de pedestres (calçadas) respeitar as regras de acessibilidade definidas na NBR 9050;

IV - Largura mínima de vias de circulação de veículos de 7,00 m (sete metros);

V - A iluminação das vias internas deverá ser obrigatoriamente de LED;

VI - Reserva de área verde privada na proporção de 5% calculada sobre a área privativa de lotes, sendo certo que 50% (cinquenta por cento) desta área verde poderá ser edificável e utilizada para os propósitos de recreação e lazer, conforme dispõe o artigo 3º, inciso XX, da Lei Federal nº



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



12.651, de 25 de maio de 2012;

VII - As áreas privativas no condomínio de lotes, representadas pela fração ideal exclusiva de cada condômino, em qualquer zona do Município, terão área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e a testada não poderá ter dimensão menor que 10,00 (dez metros);

VIII - O uso 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, devendo o térreo neste caso ser destinado apenas a garagens e/ou área de lazer da edificação;

IX - Os recuos das edificações a serem construídas nas áreas privativas no condomínio de lotes, respeitado o alinhamento limite da própria área são:

- a) Frontal: 2 metros;
- b) Lateral: 1,5 metros;
- c) Fundo: 1,5 metros, salvo em caso de construção de área de lazer/gourmet, quando não será exigido alinhamento de fundo e lateral neste espaço, desde a edificação seja restrita a térreo;

X - A taxa de ocupação máxima das edificações nas áreas privativas do Condomínio de Lotes é de 80% (oitenta por cento);

§1º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, que conterà as normas que vigorarão 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.

Art. 6º - Não haverá área institucional pública nos limites internos ou equipamentos públicos dentro do condomínio de lotes, dada a sua natureza particular.

§1º - Fica definida a compensação em razão da inexistência de área institucional e em razão do alcance da função social da propriedade, na seguinte proporcionalidade: 0,030 da Unidade Fiscal



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



do município por metro quadrado calculado sobre às áreas privativas dos lotes (unidades autônomas).

§2º Em comum acordo com o empreendedor, a compensação definida no §1º poderá ser promovida em área de terreno fora do empreendimento, desde que atendido o interesse público e na proporção de 5% (cinco por cento) sobre a área privativa dos lotes.

§3º A compensação definida no §1º pode, ainda, ocorrer em pecúnia, obras e serviços, desde que atendido o interesse público e com valores estabelecidos pelo Município.

§4º Caso a compensação seja efetivada em pecúnia, o valor deverá ser depositado em conta própria do Poder Público municipal e será revertida para implantação ou manutenção de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços públicos.

§5º 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 especificado no §1º.

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 Obras.

§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 - Portaria;



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



VI - Drenagem pluvial ou solução para o escoamento das águas pluviais;

VII - Arborização.

§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 - Enquanto o Município não dispor de tratamento público de esgoto, o Condomínio deverá tratar seu esgoto, conforme inciso IV. Entretanto, quando da implantação de tratamento de esgoto no Município, o Condomínio de lotes poderá tratar diretamente com a concessionária de tratamento público de esgoto a viabilidade de sua ligação nas redes públicas.

§ 5º A Convenção de Condomínio deverá determinar o livre trânsito dos agentes de fiscalização de obras e posturas municipais.

Art. 9º - O projeto de Condomínio de Lotes está sujeito a Consulta de Viabilidade do Empreendimento, emissão de diretrizes e licenciamento ambiental municipal prévio pelo Órgão Ambiental do Município, com aprovação pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente CODEMA, no que tange aos aspectos ambientais e demais legislações ambientais em vigor.

§1º - O Requerimento de Viabilidade e diretrizes deverá ser assinado pelo proprietário da gleba e vir acompanhado dos seguintes documentos:

I - Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel;

II - Contrato social, se o empreendedor for pessoa jurídica;

III - Cópia dos documentos pessoais do(s) proprietário(s) do imóvel ou dos responsáveis legais da pessoa jurídica, se for o caso;



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



IV - Projeto Planialtimétrico;

V - Projeto Topográfico cadastral.

Art. 10 - Após a emissão das diretrizes, a análise do projeto de Condomínio de Lotes fica condicionada a apresentação da documentação complementar abaixo definida, sem prejuízos de outras que tecnicamente se fizerem necessárias:

I - Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel, caso a apresentada já tenha expirado o prazo de validade de 30 (trinta) dias;

II - Projeto arquitetônico/urbanístico;

III - Projeto de drenagem pluvial;

IV - Projeto de esgotamento sanitário ou equivalente;

V - Projeto de abastecimento de água;

VI - Projeto paisagístico;

VII - Projeto elétrico e de iluminação das vias internas;

VIII - Projeto de acessibilidade;

IX - Memorial descritivo de todos os projetos;

X - Licenciamento ambiental pelo órgão competente;

XI - Declaração das concessionárias de água e esgoto atestando a capacidade de assunção dos serviços;

XII - Comprovante de pagamento da taxa.

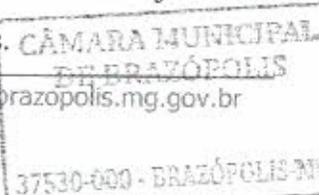
§1º - Todos os projetos devem estar devidamente assinados e trazer a Assinatura de Responsabilidade Técnica — ART, devidamente quitada.

§2º - O projeto do Condomínio de Lotes deve obedecer à NBR de acessibilidade.

§3º - A emissão do "HABITE-SE" do Condomínio de Lotes fica condicionada a conclusão final da obra.

§4º - Poderá ser emitido HABITE-SE PARCIAL, em relação às unidades autônomas cujas obras de infraestrutura interna a que se refere o artigo 7º já tenham sido concluídas.

Rua Dona Ana Chaves, 218 – Centro – Brazópolis/MG – CEP 37.530-000 – www.brazopolis.mg.gov.br
Tel: (35) 3641-1373 – CNPJ: 18.025.890/0001-51





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 11 - A aprovação dos projetos de construção das edificações nas unidades autônomas privativas, após a aprovação do Condomínio de Lotes, fica condicionada a apresentação da documentação complementar abaixo definida, sem prejuízos de outras que tecnicamente se fizerem necessárias:

- I - Registro imobiliário da unidade autônoma (lote) em nome do adquirente;
- II - Anuência e aprovação do Condomínio;
- III - Projetos arquitetônico, elétrico e estrutural completos;
- IV - Capítulo da Convenção de Condomínio registrada que se refere a Aprovação de Unidades Autônomas;
- V - Comprovante do pagamento da taxa.

Parágrafo Único - A emissão do "HABITE-SE" da Unidade Autônoma fica condicionada a conclusão final da respectiva obra.

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 - Na aplicação desta lei será observada, no que couber, a Lei Federal nº 4591/64.

Art. 14 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Brazópolis, 19 de agosto de 2021.

Carlos Alberto Moraes

Prefeito Municipal de Brazópolis

CÂMARA MUNICIPAL DE BRASÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO.
PARECER
Projeto de Lei n.024/2021.
Poder Executivo

Relatório

Vem à Comissão de para análise do Projeto de Lei nº 024/2021, de 19 de agosto de 2021, de autoria do Executivo que “Dispõe sobre a implantação de condomínio de lotes no Município de Brazópolis e dá outras providências”.

Fundamentação

Fundamenta-se o referido Projeto de Lei na Constituição Federal; Lei Orgânica Municipal, artigos: 13, incisos XI, XII; 45, inciso XVI; Lei Federal 4.591/64; Lei Federal 6.766/79; Lei Federal 13.465/17; Artigos:1.331 a 1.358 –A da Lei 10.406/02 (Código Civil brasileiro); Lei Municipal 509/00 e Lei Municipal 956/2011.

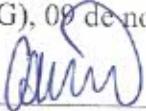
Conclusão

A redação do presente Projeto de Lei encontra-se redigida de forma legal e seus dispositivos estão também regulados dentro das formas constitucionais, não restando modalidade de vício e competência e seu regramento condiz com a Lei Complementar nº 95/98 regulamentada pelo Decreto nº4.176 de 28/03/2002 que dispõe sobre “técnica legislativa”, bem como em obediência ao disposto no § único do art.59 da Constituição da República, temos que a redação do presente Projeto de Lei nº 24/2021, encontra-se redigida de forma legal e seus dispositivos estão também regulados dentro das formas constitucionais.

O referido Projeto de Lei, têm como embasamento legal a Lei Federal nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária Urbana – REURB), onde se efetiva o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Dessa forma, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 024/2021 de autoria do Executivo, pela legalidade, constitucionalidade e adequação do mesmo às normas pertinentes e por fim, devendo ser votado em Plenário.

Brazópolis (MG), 09 de novembro de 2021.



Carlos Adilson

Segundo Secretário - Designado Relator


Wagner Pereira – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Presidente


Gesse Raimundo de Souza – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Primeiro Secretário

CÂMARA MUNICIPAL DE BRASÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO FINANÇAS, ORÇAMENTO E TOMADA DE CONTAS.

PARECER - Projeto de Lei n.024/2021. Poder Executivo Relatório

Vem à Comissão Finanças, Orçamento e Tomada de Contas para análise do Projeto de Lei nº 024/2021, de 19 de agosto de 2021, de autoria do Executivo que “Dispõe sobre a implantação de condomínio de lotes no Município de Brazópolis e dá outras providências”.

Fundamentação

Fundamenta-se o referido Projeto de Lei na Constituição Federal; Lei Orgânica Municipal, artigos: 13, incisos XI, XII; 45, inciso XVI; Lei Federal 4.591/64; Lei Federal 6.766/79; Lei Federal 13.465/17; Artigos: 1.331 a 1.358 –A da Lei 10.406/02 (Código Civil brasileiro); Lei Municipal 509/00 e Lei Municipal 956/2011.

Conclusão

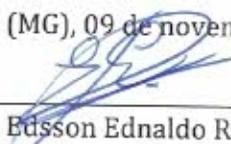
O Projeto enviado pelo Executivo está dentro da legalidade quanto a iniciativa, atendendo a Lei Complementar 101/2000 que é a Lei de Responsabilidade Fiscal, pois, trata de assunto de grande interesse para o desenvolvimento e crescimento para o Município, gerando, por fim, renda através da tributação de forma legal, beneficiando tanto à população quanto ao Município na arrecadação.

Trata-se, portanto, de “condomínio sem construção”, que dá ao adquirente maior liberdade para a construção de sua casa. A Lei 13.465/2017 permitiu expressamente, pela primeira vez em âmbito nacional, a instituição do condomínio de lotes, introduzindo no Código Civil o artigo 1.358-A.

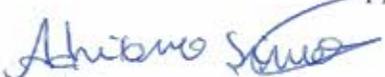
Considerando, a importância da referida matéria, para votação e aprovação desse Projeto de Lei 024/2021, que trata de colocar em prática uma demanda tão necessária para o Município, pois cabe ao Poder Público proporcionar meios que dêem aos munícipes a chance de poder regulamentar situações que causam insegurança jurídica sobre sua ocupação, ou seja, a falta de um “documento” que dê a plena propriedade ao beneficiário, através da REURB, onde juridicamente o Município é chamado a atuar.

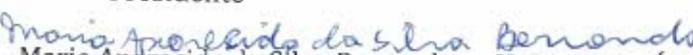
Diante o exposto, entende que o Projeto de Lei 024/2021, em estudo, se apresenta (em seu todo) revestido de legalidade, possui fidelidade e sustentabilidade orçamentária e financeira, estando, assim, adequado para com os preceitos constitucionais, regramentos da lei de responsabilidade fiscal, da lei 4320/64 e, Lei Complementar 101/2000, podendo assim, seguir trâmite regimental e, por fim, podendo ser votado em Plenário.

Brazópolis (MG), 09 de novembro de 2021.


Edsson Ednaldo Ribeiro

Primeiro Secretário - Designado Relator


Marcos Adriano Romeiro Simões – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Presidente


Maria Aparecida da Silva Bernardo – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Segunda Secretária

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73

Código Civil Brasileiro e introduzindo o capítulo destinado ao condomínio edilício”, como conta o diretor.

“A possibilidade de ter, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva, o que faz com que cada lote desse empreendimento seja uma unidade autônoma, idêntica a um apartamento em um edifício residencial, e não mais um imóvel independente, parte de um desmembramento de uma gleba, com ruas públicas, que aqui passam a ser privadas e de uso comum dos condôminos”, ressalta.

“O detalhe desse tipo de empreendimento é que as vias são públicas e é preciso toda uma estruturação com a prefeitura e órgãos competentes para a aprovação dos sistemas de arruamento, por exemplo, que passam a ser parte do município”

“Ainda há muito o que discutir e esclarecer sobre essa lei, a fim de se assegurar o crescimento da cidade e o incremento de novos negócios. “É natural que dúvidas e dificuldades surjam ao se deparar com algo novo, até que se consolide um pensamento uniforme em todas as estâncias, desde a prefeitura, cartórios e os próprios clientes.”

O principal ponto positivo dessa lei é a opção de escolha, levando em consideração a localidade, o terreno e o público-alvo. Afinal, os investimentos do cliente final em um condomínio de lotes é superior, por causa da manutenção das áreas comuns, que englobam as vias dentro dos lotes. “Agora, os empreendedores e incorporadores têm a oportunidade de analisar qual o melhor tipo de negócio para o terreno adquirido.”

“A retomada do mercado da construção vai impulsionar com esses novos empreendimentos advindos com a Lei 13.465/2017. “O mercado imobiliário apresenta sinais de retomada. Os loteamentos e condomínios são importantes para a redução do déficit, tanto na capital quanto no interior.”

Não existem óbices que impeçam a autorização do Executivo mencionada no referido Projeto, desde que atendidos os requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF. É o parecer, Smj (Salvo mais elevado entendimento).

Brazópolis (MG), 09 de novembro de 2021.



Valéria Maria Faria Noronha e Silva

OAB/MG 142.052

CÂMARA MUNICIPAL DE BRASÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO DE OBRAS PÚBLICAS, AGROPECUÁRIA, COMÉRCIO, INDÚSTRIA E MEIO AMBIENTE.

PARECER - Projeto de Lei nº 024/2021. Poder Executivo

Relatório

Vem à Comissão de Obras Públicas, Agropecuária, Comércio, Indústria e Meio Ambiente para análise do Projeto de Lei nº 023/2021, de 19 de agosto de 2021, de autoria do Executivo que “que “ Dispõe sobre a implantação de condomínio de lotes no Município de Brasópolis e dá outras providências”.

Fundamentação

Fundamenta-se o referido Projeto de Lei na Constituição Federal; Lei Orgânica Municipal, artigos: 13, incisos XI, XII; 45, inciso XVI; Lei Federal 4.591/64; Lei Federal 6.766/79; Lei Federal 13.465/17; Artigos:1.331 a 1.358 –A da Lei 10.406/02 (Código Civil brasileiro); Lei Municipal 509/00 e Lei Municipal 956/2011

Conclusão

O referido Projeto de Lei, trata-se da implantação de **Condomínio de lotes, com embasamento na Lei Federal 13.465/2017, porém, a mesma deixou a cargo dos Municípios apresentar a forma concreta da regulamentação.**

Com a referida Lei 13.465/2017, nasce em nosso Direito, o condomínio de lotes.

Como o nome indica, trata-se de condomínio edilício, mas, diferentemente do condomínio de casas, tem como unidades autônomas apenas lotes: portanto, é um condomínio edilício sem construção.

Apesar de ter estruturas parecidas, condomínio de lotes e loteamentos, são empreendimentos com concepções diferentes.

A diferença básica é que, no loteamento, compra-se apenas a área referente ao **lote**, enquanto no **condomínio** será a fração ideal, que engloba não apenas a área de uso privativo, como também a de uso comum, como as ruas de acesso, a área verde e o espaço de lazer.

“O loteamento é a modalidade mais praticada nos perímetros urbanos. Ele é regido pela **Lei 6.766**, de 1979, que dispõe sobre o **parcelamento do solo urbano**. “O detalhe desse tipo de empreendimento é que as vias são públicas e é preciso toda uma estruturação com a prefeitura e órgãos competentes para a aprovação dos sistemas de arruamento, por exemplo, que passam a ser parte do município. Só os lotes são imóveis independentes”.

Por isso, torna-se de grande importância a apreciação do Projeto de Lei do Executivo, onde a referida Comissão, reconhece o grau de prioridade à sua aprovação para que nosso Município possa efetivamente implantar o Condomínio de Lotes, e, assim, atender as demandas que vem cada dia mais surgindo em nossa cidade.

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73

PARECER JURÍDICO



Ref.: Projeto de Lei nº 024/2021, de 19 de agosto de 2021, de autoria do Executivo que “Dispõe sobre a implantação de condomínio de lotes no Município de Brazópolis e dá outras providências”.

As Comissões Permanentes (Comissão de Legislação Justiça e Redação; Comissão de Finanças, Orçamentos e Tomada de Contas; Comissão de Obras Públicas, Agropecuária, Comércio, Indústria e Meio Ambiente da Câmara Municipal de Brazópolis (MG) remetem consulta sobre a legalidade do PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO *Projeto de Lei 024 de 19 de agosto de 2021*.

Observo que o presente Projeto de Lei nº024/2021, em questão, se apresenta em conformidade ao disposto no Artigo 30 da Constituição Federal onde há competência para a matéria em questão. Sua fundamentação, também permeia na Lei Orgânica Municipal, artigos: 13, incisos XI, XII; 45, inciso XVI; ; Lei Federal 4.591/64; Lei Federal 6.766/79; Lei Federal 13.465/17; Artigos:1.331 a 1.358 –A da Lei 10.406/02 (Código Civil brasileiro); Lei Municipal 509/00 e Lei Municipal 956/2011.

É o breve relato.

A iniciativa do Projeto de Lei está correta, eis que compete ao Município, através do Poder Executivo, conforme Constituição Federal e Lei orgânica Municipal, legislar sobre assuntos de interesse local, senão vejamos:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I – Legislar sobre assuntos de interesse local.”

Sabemos que o Município tem a responsabilidade constitucional de legislar sobre assuntos de interesse local, sendo que a regulação das formas de uso, ocupação e parcelamento do solo no território municipal é de interesse local, motivo pelo qual o Município deve tomar para si a responsabilidade de exercer essa regulação, existindo várias possibilidades de incrementar a integração urbano - rural e de promover sinergias entre suas atividades.

É função do Município definir os critérios para a cidade e a propriedade urbana atender à sua função social, nos termos do art. 182 da Constituição, que condiciona a atuação do Poder Público municipal à observância da lei federal de desenvolvimento urbano (Estatuto da Cidade), sendo este o principal instrumento da política de desenvolvimento urbano afirmando ainda que o adequado ordenamento territorial do município pressupõe que o município tenha o poder de disciplinar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo de todo o seu território

Vejamos:

Praça Wenceslau Braz, N°17 - Centro – Tel: (35) 3641-1046 – CEP: 37-530-000 – Brazópolis - MG

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73

PONTES DE MIRANDA, Tratado de Direito Privado, tomo XII, 1971, p. 144. Na p. 145 recomenda: “em verdade, mais acertado é conservarmos as expressões clássicas: **comunhão pro diviso**, **comunhão pro indiviso**; porque não é a **comunhão** que é **divisa**, ou **indivisa**; o que é **diviso** é exatamente onde se excetua a **comunhão** e **comunhão pro indiviso** refere-se a **comunhão de tudo**” (§ 1.304, 1).

Expressões como “condomínio horizontal”, “propriedade horizontal”, “condomínio vertical”, etc., devem ser evitadas, por não haver consenso em sua utilização. Embora os edifícios de apartamentos se liguem ao fenômeno da “verticalização das cidades”, são divididos pelas lajes em “planos horizontais sobrepostos”, enquanto o condomínio de casas é dividido em planos verticais.

Em conformidade com o artigo 1.331, §4º, do CC/02: “Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público” (cf. também o §2º). SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 6.ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 347 (n. 61).

Sobre o parcelamento para fins rurais, cf. MUKAI, Toshio; ALVES, Alaor Caffé; LOMAR, Paulo José Villela. Loteamentos e desmembramentos urbanos: comentários à Lei n. 6.766/79. 2. Ed. São Paulo: Sugestões literárias, 1987, p. 2. A doutrina e a legislação local costumam fazer alusão também ao chamado “desdobro de lotes”, por vezes tratado como caso de desmembramento de pequena monta, simplificado.

A lei incluiu um §8º no artigo 2º da Lei 6.766/79.

A liberdade de associação em sua vertente negativa (direito de não se associar) serviu de base ao julgamento do RE 432.106, pelo STF, e dos Recursos Especiais 1.280.871 e 1.439.163, pelo STJ, todos sobre cobranças efetuadas por associações de moradores em loteamentos de acesso controlado.

“O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.

Apesar de ter estruturas parecidas, **condomínios de lotes** e **loteamentos** são **empreendimentos** com concepções diferentes. A diferença básica é que, no loteamento, compra-se apenas a área referente ao **lote**, enquanto no **condomínio** será a fração ideal, que engloba não apenas a área de uso privativo, como também a de uso comum, como as ruas de acesso, a área verde e o espaço de lazer.

O loteamento é a modalidade mais praticada nos perímetros urbanos. Ele é regido pela **Lei 6.766**, de 1979, que dispõe sobre o **parcelamento do solo urbano**. “O detalhe desse tipo de empreendimento é que as vias são públicas e é preciso toda uma estruturação com a prefeitura e órgãos competentes para a aprovação dos sistemas de arramento, por exemplo, que passam a ser parte do município. Só os lotes são imóveis independentes”, conta **Francisco Maia**, diretor do **Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim)**, na diretoria regional em Minas Gerais.

A novidade é a concepção do condomínio de lotes, que, segundo Francisco Maia, muitos acreditavam já existir no ordenamento jurídico brasileiro, haja vista existirem inúmeros “condomínios fechados” nas principais cidades, mas que, na realidade, somente foi instituído em julho de 2017, com o advento da **Lei 13.465**, que dispõe, entre outros, “sobre a regularização fundiária rural e urbana, alterando o

Aprovado em 1ª Votação
Por UNANIMIDADE
Sala das Sessões, 09 / 11 / 2021
Adilson
Presidente

Aprovado em 2ª Votação
Por UNANIMIDADE
Sala das Sessões, 09 / 11 / 2021
Adilson
Presidente

APPROVEDO
CÂMARA MUNICIPAL DE
BRASILIA

A SANÇÃO

SALA DAS SESSÕES: 09 / 11 / 2021

Adilson

PRESIDENTE

Adilson Francisco de Paula
Vereador Presidente 2021

CÂMARA MUNICIPAL DE BRASÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Dessa forma, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 024/2021 de autoria do Executivo, pela legalidade, constitucionalidade e adequação do mesmo às normas pertinentes e, por fim, devendo ser votado em Plenário.

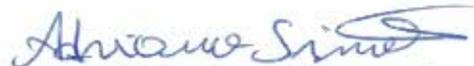
Brazópolis (MG), 09 de novembro de 2021.



Gesse Raimundo de Souza
Primeiro Secretário Designado Relator



Leilane de Almeida – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Presidente



Adriano Simões – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto
Segundo Secretário.

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73

As características fundamentais do condomínio de lotes, está distinguido de figuras semelhantes, sendo o loteamento de acesso controlado e o condomínio edilício de casas. Muitos utilizaram expressões como “condomínio especial” ou “condomínios assemelhados” para aludir, por exemplo, ao loteamento de acesso controlado, o que gera confusão, pois o loteamento de acesso controlado não é condomínio edilício.

Assim, pode-se partir de uma definição inicial e sucinta do condomínio de lotes para, na seqüência, comparar esta figura com o condomínio edilício de casas e com o loteamento de acesso controlado.

Condomínio de lotes é uma modalidade de condomínio edilício, portanto, caso de comunhão pro diviso: há verdadeiro condomínio sobre as áreas comuns e propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas que, no caso, são os lotes. Trata-se, portanto, de “condomínio sem construção”, que dá ao adquirente maior liberdade para a construção de sua casa. A Lei 13.465/2017 permitiu expressamente, pela primeira vez em âmbito nacional, a instituição do condomínio de lotes, introduzindo no Código Civil o artigo 1.358-A.

O condomínio edilício é caracterizado, essencialmente, pela presença de áreas de propriedade comum e áreas de propriedade exclusiva (artigo 1.331, CC/02). Pontes de Miranda fala em “comunhão pro diviso”, e explica, quanto à aparente contradição da ideia de comunhão que não é comum, que “comunhão pro diviso é apenas abreviação, como veremos, de ‘comunhão no terreno e nas partes indivisas do edifício e mais dependências, e não-comunhão nas partes pro diviso”

A verdadeira necessidade do condomínio edilício nos edifícios de apartamentos é bastante evidente. Por haver unidades autônomas superpostas em planos horizontais, sobre um mesmo e único terreno, é clara a necessidade de comunhão sobre o terreno e sobre as demais áreas comuns, notadamente sobre a área de passagem para as vias públicas. No condomínio de casas não existe esta dificuldade “natural”, o que gerou polêmicas quanto às possibilidades de sua instituição.

A previsão legal do condomínio edilício de casas se limita ao singelo artigo 8º da Lei 4.591/64, que alude às “unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas”. José Afonso da Silva afirmou que este dispositivo foi criado para “possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior de quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial”.

Portanto, a figura se voltaria a imóvel de difícil aproveitamento. Contudo, a lei federal não criou restrições deste teor, de modo que muitos condomínios fechados de grandes dimensões foram criados. Traçadas estas linhas gerais sobre o condomínio edilício de casas, passa-se à análise do loteamento, principalmente do loteamento de acesso controlado. Quanto ao loteamento, muitas vezes toma-se a parte pelo todo (parcelamento), sendo necessário conceituar as diferentes modalidades de parcelamento do solo, notadamente o loteamento e o desmembramento, regulados pela Lei 6.766/1979, que disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos.

Nessas duas formas de parcelamento, haveria “subdivisão de gleba em lotes”, sendo que no loteamento haveria abertura de novas vias de circulação, ou pelo menos ampliação/modificação das vias existentes (artigo 2º, §1º), enquanto no desmembramento haveria “aproveitamento do sistema viário existente” (§2º). Na síntese de Hely Lopes Meirelles, o desmembramento é modalidade de parcelamento “sem atos de urbanização”, enquanto o loteamento constitui “meio de urbanização.”

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73

Lote é “o terreno servido de infraestrutura básica” (artigo 2º, §4º). Nas palavras de José Afonso da Silva, é “a porção de terreno com frente para logradouro público em condições de receber edificação residencial, comercial, institucional ou industrial. Lotes são, pois, unidades edificáveis.” A noção de gleba, após o veto ao §3º do artigo 2º da Lei 6.766/79, é obtida por exclusão em relação ao conceito de lote: é o “terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado”.

Passando-se à análise do loteamento “fechado”, deve-se destacar, de início, que é um loteamento como outro qualquer. O que ocorre, apenas, é que por questões de segurança, o município autoriza (por ato precário) que o loteamento seja murado, e que se implemente um controle de acesso. Por se tratar de verdadeiro loteamento, nos termos do artigo 22 da Lei 6.766/79, as vias, praças e demais áreas públicas e equipamentos urbanos passam, com o registro do parcelamento, ao domínio do município.

Com o loteamento, a gleba única deixa de existir, transformada que foi em diversos lotes, além das vias de circulação e áreas públicas mencionadas. Mas ocorre uma “reversão das áreas de domínio público a uma associação formada por proprietários de lotes, que passa a ser responsável pela sua manutenção e, via de consequência, passa a controlar o acesso ao loteamento, por meio de muros e cercas”. A Lei 13.465/2017 dispôs sobre o assunto, permitindo que qualquer pessoa tenha acesso ao local, desde que devidamente identificada (“acesso controlado”)

Note-se, portanto, que o loteamento de acesso controlado não se confunde com o condomínio edilício de casas, a despeito da possível aparência no mundo dos fatos. O condomínio tem regulação legal quanto ao síndico, à cobrança da cota condominial, etc. Já no loteamento os moradores têm de criar uma associação, com os diversos problemas daí decorrentes (sobretudo o “direito de não se associar” dos proprietários dos lotes). Apesar das diferenças evidentes, quando houver compatibilidade, a doutrina recomenda a aplicação das regras sobre condomínio a estas figuras assemelhadas, como se extrai do Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil.

Eis que surge em nosso Direito, entre o condomínio e o loteamento, o condomínio de lotes. Como o nome indica, trata-se de condomínio edilício, mas, diferentemente do condomínio de casas, tem como unidades autônomas apenas lotes: portanto, é um condomínio edilício sem construção, como advogava Gilberto Valente da Silva, em artigo de 1995. A discussão sobre a possibilidade ou não de um condomínio sem construção, antes da Lei 13.465/17, será analisada na segunda parte deste artigo: entender a discussão que existia é fundamental para uma compreensão mais profunda do condomínio de lotes.

Também será necessário analisar mais detidamente a ligação do condomínio de lotes com a noção de loteamentos e o condomínio de lotes é um condomínio e, portanto, propriedade privada dos condôminos, seus lotes (unidades autônomas) precisam estar de acordo com as exigências da Lei 6.766/79.

Esta lei proíbe loteamentos em terrenos alagadiços ou com declividade superior a 30%, impõe um tamanho mínimo aos lotes.

O condomínio de lotes não permitiria que os empreendedores escapassem das exigências da Lei 6.766/79. É por isso mesmo que há, no loteamento “fechado”, a necessidade de se criar uma associação de moradores. O Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil CJF/STJ alude a “condomínio assemelhado”: melhor seria que falasse em “figuras assemelhadas ao condomínio”. Cf. nota 12, *infra*.