

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

PARECER JURÍDICO 15/2020

Projeto de Lei nº 11/2019

Define os critérios da compensação integral de área a ser transferida ao Município na aprovação de Condomínio Urbanístico Horizontal e dá outras providências.

1. RELATÓRIO

Trata-se de *Projeto de Lei*, de autoria do Prefeito, que estabelece as condições para, nos termos do art. 63, do Plano Diretor de Ijaci/MG, realizar a compensação integral da área a ser transferida ao Município, na aprovação do Condomínio Urbanístico Horizontal *Porto da Pedra*, por “obras e serviços para a construção e instalação de uma praça a ser implantada no imóvel de propriedade do Município de Ijaci, constituído por uma área institucional de 5.281,90 m² [...] localizada na Avenida Luiz Gonzaga Vilas Boas, Bairro Serra, Município de Ijaci-MG”, conforme redação do art. 1º, *caput*.

De acordo com o *caput* do art. 2º e o Anexo II do projeto de lei em análise, “a área pública equivalente a 10% (dez por cento) do imóvel, descrito no art. 1º desta lei, foi avaliada em R\$ 800.486,38 (oitocentos mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e trinta e oito centavos), **enquanto que as obras e serviços objetos da compensação foram estimados em R\$ 1.406.604,91 (um milhão quatrocentos e seis mil e seiscentos e quatro reais e noventa e um centavos)**”.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

O art. 3º esclarece que, *“apesar da diferença de valores prevista no art. 2º desta lei, com o valor de avaliação sendo inferior ao valor da referida obra, a compensação não trará qualquer contrapartida ou gasto pelo Município de Ijaci”*, enquanto o art. 4º acrescenta que *“todas as obras, projetos e serviços para a execução e construção da praça, constantes dos projetos contidos no ANEXO I desta lei, serão de responsabilidade técnica e ônus financeiro da JMB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”*

Por sua vez, o art. 5º autoriza a Comissão de Análise e Aprovação de Loteamentos *“a aprovar os projetos do ‘CONDOMÍNIO NÁUTICO PORTO DA PEDRA III’ sem o registro da área institucional equivalente a 10% (dez por cento) do imóvel, em razão da compensação avençada, devendo, entretanto, observar as demais exigências legais para a aprovação dos projetos”*, sendo que o art. 6º dispõe que as obras deverão ser iniciadas em até 120 (cento e vinte) dias após o registro dos projetos do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis de Lavras/MG, devendo ser concluídas no prazo de até 18 (dezoito) meses.

O art. 7º estabelece que *“na hipótese dos projetos do ‘CONDOMÍNIO NÁUTICO PORTO DA PEDRA III’, por qualquer motivo, não serem aprovados pelo Município e/ou registrados pelo cartório de registro de imóveis, a JMB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ficará desobrigada de executar as obras e serviços da praça objetos da compensação, vez que, ante a ausência do condomínio inexistirá área institucional pública a ser repassada ao Município”*, enquanto o art. 8º fecha o projeto de lei estabelecendo a vigência imediata da Lei após a sua publicação.

Segundo a descrição contida no Anexo I do *projeto de lei*, a praça, com área de 5.140m² (cinco mil cento e quarenta metros quadrados), que ficará localizada no bairro Serra, em Ijaci/MG, será provida de *“quadra de futsal, rampas de skate e academia coletiva visando assim atender uma maior faixa etária de desportistas”*.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

Além disso, a praça também contará *“com playground para diversão das crianças e uma vista harmonizada de canteiros suspensos e fonte”*.

Ainda segundo o Anexo I do projeto de lei em análise, *“a execução da praça localizada no Bairro Serra tem por objetivo proporcionar ao morados (sic) de seu entorno, equipamentos e estrutura física para prática esportiva promovendo assim o bem estar, saúde e lazer à população ijaciense”*.

Veja-se imagem do projeto:



Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

Há uma emenda parlamentar, de autoria do Presidente da Câmara de Vereadores, Luiz Rogério Vilas Boas, em que fica estabelecido que o nome da praça será “*Professor Marcos Moreira Pinto*”, filho do sócio administrador da sociedade JMB Empreendimentos Imobiliários Ltda., que, infelizmente, faleceu recentemente em um acidente doméstico.

O professor era muito reconhecido¹ na região e contava com grande apreço e estima daqueles que o conheceram.

Em síntese, é o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Competência e iniciativa

O art. 30, incisos I, II e VIII, da Constituição Federal de 1988, dispõe que compete aos Municípios (I) “*legislar sobre assuntos de interesse local*”; (II) “*suplementar a legislação federal e estadual no que couber*”; e (VIII) “*promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*”.

O art. 16, inciso VIII, da Lei Orgânica Municipal, dispõe que compete privativamente ao Município de Ijaci “*promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do parcelamento, uso e ocupação do solo, a par de outras limitações urbanísticas, observadas as diretrizes do Plano Diretor*”.

¹ Disponível em: <http://www.jornaldelavras.com.br/index.php?p=10&tc=4&c=23422&catn=1>. Acesso em 25/05/2020.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

O art. 54, incisos I a IV, da Lei Orgânica Municipal, não estabelece nenhum tipo de reserva de iniciativa com relação à matéria do projeto de lei em análise, ressalvando, ainda, que a referida matéria também não se encontra relacionada no rol referente às questões que deveriam ser tratadas por Lei Complementar, nos termos do art. 49, parágrafo único, incisos I a XIII, também da Lei Orgânica Municipal.

Outrossim, o art. 108, do Regimento Interno da Câmara de Vereadores de Ijaci/MG, dispõe que *“a iniciativa dos projetos de lei cabe a qualquer Vereador, às Comissões Permanentes, ao Prefeito e aos cidadãos, ressalvados os casos de iniciativa exclusiva do Executivo, conforme determinação legal”*.

Portanto, com relação aos aspectos de **competência e iniciativa**, o projeto de lei atende às disposições constitucionais e legais.

2.2. Condomínios horizontais de lotes (*Condomínios Urbanísticos Horizontais*) e as alterações promovidas pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017

A Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, inseriu importantes modificações no ordenamento jurídico brasileiro relacionados ao parcelamento e uso do solo. No que importa ao projeto de lei em exame, a Lei 13.465/17 **regulamentou** a situação dos chamados *Condomínios Urbanísticos*, figura jurídica que causava intensas discussões nos Tribunais e nos setores de aprovação de projetos dos Municípios.

O §7º do art. 2º da Lei 6.766/79, após as referidas alterações legislativas, passou a prever que *“o lote poderá ser constituído sob forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínios de lotes”*.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

O §4º do art. 4º da Lei 6.766/79 passou a dispor que *“no caso de lotes integrantes de condomínios de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros”*.

Além das alterações promovidas na Lei 6.766/79, o Código Civil foi palco das mais relevantes alterações, teve acrescentado ao seu Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial a *“Seção IV – Do Condomínio de Lotes”*, contendo o art. 1.358-A, §§1º a 3º. Veja-se o texto legal:

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

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.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

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

A Lei Federal 13.465/17, portanto, introduziu, de modo claro e definitivo, o *condomínio de lotes* (ou *condomínios urbanísticos horizontais*) no ordenamento jurídico brasileiro, permitindo que os terrenos onde forem implantados tais empreendimentos tenham parte destinada aos lotes de propriedade exclusiva e parte às áreas de propriedade comum dos condôminos (áreas de lazer, parques, piscinas, ruas, calçadas, sarjetas etc.).

2.3. Aplicabilidade da Lei 6.766/79 apenas quanto à imposição de algumas regras gerais urbanísticas aos *Condomínios de Lotes*. Competência ampla dos Municípios para legislar sobre os *Condomínios de Lotes*

Uma das especificidades dos chamados *Condomínios Urbanísticos Horizontais* diz respeito ao cumprimento do que prevê o inciso I do art. 4º da Lei 6.766/79, que dispõe que *“os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem”*.

O dispositivo citado acima prevê que todo o loteamento deverá contar com “áreas públicas” proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor, o que, no campo dos condomínios urbanísticos, se torna questão deveras controversa, uma vez que, na maioria dos casos, os *condomínios* são implantados sob a modalidade “fechada”, isto é, o acesso e circulação à parte interna dos muros é controlada e só permitida aos funcionários e proprietários de lotes no empreendimento.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

Em outras palavras, seria um contrassenso se os empreendedores deste tipo de obra urbanística tivessem que entregar nas mãos do Poder Público o cuidado com o arruamento interno, com as calçadas, com o sistema de esgotamento sanitário e de captação de águas pluviais, bem como abastecimento hídrico. O escopo do *condomínio urbanístico* é exatamente proporcionar aos moradores maior conforto e segurança frente à crise de segurança pública que assola o país, talvez, desde o descobrimento, sem demandar esforços por parte do Poder Público.

Além disso, o comando do art. 17, também da Lei 6.766/79, estabelece que *“os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta lei.”*

O parágrafo único do art. 20 da Lei 6.766/79 acrescenta que *“no Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos”,* e o *caput* do art. 22, do mesmo diploma, encerra que *“desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo”.*

As especificidades dos condomínios urbanísticos, como já dito acima, fazem com que esses comandos da Lei 6.766/79 não se apliquem, pois é impossível que haja, dentro dos limites do empreendimento, áreas públicas e de livre acesso à população, postos de saúde,

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

escolas e outros equipamentos e serviços públicos prestados pela Administração Pública. Não é viável e nem lícito (pois haveria clara ofensa à isonomia) que o Poder Público instale equipamentos e preste serviços públicos dentro dos limites condominiais.

Nesse contexto, é possível afirmar que **surge para o Município, enquanto ente federado, a competência para amplamente legislar sobre os *Condomínios de Lotes***, estabelecendo os critérios e as diretrizes para tais empreendimentos de acordo com as particularidades de cada lugar, conforme art. 30, incisos I, II e VIII, da Constituição Federal.

Portanto, a Lei 6.766/79 regula, apenas com normas gerais, a atuação dos Municípios no processo de aprovação de empreendimentos de condomínios de lotes, sem interferir na autonomia e estrito interesse da população local diante das particularidades de cada lugar e região.

2.4. Legislação Municipal sobre Condomínios de Lotes

O Município de Ijaci, desde a promulgação da Lei Complementar Municipal nº 758/2003 (Plano Diretor), conta com uma legislação moderna e adequada para regulamentar a implantação dos condomínios urbanísticos, **tendo em vista o notório potencial para este tipo de empreendimento à beira do reservatório da Usina do Funil.**

A proximidade do Município de Ijaci com o Município de Lavras atrai cada vez mais pessoas para fixar residência em condomínios fechados localizados à beira lago. O setor contribui sobremaneira para a geração de emprego e renda do Município de Ijaci e, por isso, não passou despercebido pelos legisladores, desde quando se confirmou a implantação do reservatório em solo ijaciense.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

No ano de 2016, a Câmara Municipal de Ijaci aprovou a Lei Complementar nº 1.287, que acrescentou dispositivos e deu nova redação a outros, modernizou ainda mais a legislação municipal neste aspecto. A “Seção V”, outrora chamada de “Dos Loteamentos em Condomínios”, passou a ter o nome de “Seção V – Dos Condomínios Urbanísticos Horizontais”, e tem a seguinte redação:

Seção V – Dos Condomínios Urbanísticos Horizontais

Art. 62. Considera-se condomínio urbanístico horizontal a divisão de imóvel em unidades autônomas privativas à edificação, às quais correspondem a frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 63. Os condomínios urbanísticos horizontais atenderão aos seguintes requisitos:

I – Não impedir a continuidade do sistema viário já existente ou projetado.

II - Não impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município, em especial à Represa do Funil;

III - Prever um espaço de lazer comum para os condôminos;

IV - Instalar e manter a infra-estrutura básica, a limpeza pública, os espaços comuns e o seu próprio sistema viário;

V - Apresentar uma convenção de condomínio registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

VI - Obedecer, no que couberem, os demais preceitos desta Lei.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

§1º. Na aprovação dos Condomínios Urbanísticos Horizontais, é obrigatória a transferência para o Município de área correspondente a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, fora dos limites condominiais, destinada a fins institucionais;

§2º. O Poder Executivo Municipal em comum acordo com o Empreendedor poderá aceitar a compensação integral ou parcial da área citada no §1º deste artigo por obras de infraestrutura, saneamento, sociais e ambientais, sendo os critérios desta compensação definidos por Lei específica.

§3º. Os Condomínios Urbanísticos Horizontais deverão ser murados e/ou cercado, conforme projeto apresentado e aprovado;

§4º. Os Condomínios Urbanísticos Horizontais não poderão impedir o acesso de pessoas ao Reservatório da UHE Funil, através das vias públicas já existentes quando da sua aprovação, observado o disposto no art. 33 desta Lei;

§5º. Nos termos do § 3º do art. 56 desta lei, deverão ser adotadas soluções alternativas de abastecimento de água e esgotamento sanitário nos casos de não haver rede pública e disposição adequada;

§6º. Todos os parcelamentos, já existentes, inacabados e/ou irregulares que se enquadrem na definição de Condomínios Urbanísticos Horizontais conforme art. 62 desta lei terão o prazo de 06 (seis) meses, a partir da data de entrada

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

em vigor desta lei, para protocolar junto ao Poder Público Municipal requerimento solicitando a sua regularização.

§7º. O Poder Público Municipal, a contar da entrada em vigor desta Lei, deverá no prazo de 60 (sessenta) dias, através do órgão municipal competente, notificar todos os proprietários de glebas irregularmente parceladas, que se enquadrem na definição de Condomínios Urbanísticos Horizontais, conforme art. 62 desta Lei, para que promovam a devida regularização.

De acordo com o texto dos §1º do art. 63, do Plano Diretor, os empreendedores, na aprovação dos Condomínios Urbanísticos Horizontais, **devem transferir para o Município uma área correspondente a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, localizada fora dos limites condominiais, destinada a fins institucionais.**

Porém, o §2º do mesmo artigo, autoriza que o Prefeito envie à Câmara Municipal um projeto de lei específico para fazer a compensação parcial ou integral da área prevista no §1º *“por obras de infraestrutura, saneamento, sociais e ambientais”*. Repete-se aqui o texto da norma:

*§2º. O Poder Executivo Municipal em comum acordo com o Empreendedor poderá aceitar a compensação integral ou parcial da área citada no §1º deste artigo por obras de infraestrutura, saneamento, sociais e ambientais, **sendo os critérios desta compensação definidos por Lei específica.***

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

Neste aspecto, o *Projeto de Lei nº 11/2019* respeita o que diz a legislação sobre o tema, uma vez que traz em sua redação estritamente “os critérios desta compensação”. No caso, a área será compensada por **obras e serviços para construção de um espaço (praça) dotado de várias comodidades para a população de Ijaci.**

Outrossim, o Prefeito, em sua justificativa, argumentou que, “em levantamento recente verificou-se que o Município de Ijaci possui mais de uma dezena de áreas institucionais que hoje estão inutilizadas ou subutilizadas, sem a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, ou seja, sem cumprir a sua função social”. E completou:

“Um desses imóveis é a área institucional localizada na Avenida Luiz Gonzaga Vilas Boas, Bairro Serra, Município de Ijaci-MG, com dimensão de 5.281,90 m² (cinco mil duzentos e oitenta e um metros e noventa centímetros quadrados).

Um fato ainda mais autorizador ao referido pedido é que a área a ser realizada a obra da praça é próxima ao empreendimento, ou seja, torna a função social do referido projeto ainda mais conciso e pertinente.

[...]

Com a edificação da praça atenderá ao interesse público na medida em que:

- I) a execução das obras gerará emprego e renda;*
- II) trará lazer e qualidade vida para toda população;*
- III) permitirá o parcelamento do imóvel de propriedade do empreendedor e, por consequência, os benefícios já citados acima.*

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

Além disso, como V. Exas. Podem observar dos projetos que acompanham este encaminhamento, a praça conterá bancos, quadra, jardins, pista de skate, equipamentos para a prática de atividades físicas e recreativas, o que sem dúvida alguma gerará benefícios inegáveis para a população.

A justificativa apresentada pelo Prefeito é coerente, pois, é preciso levar em conta que os condomínios, geralmente, são habitados por pessoas que não demandam serviços por parte do Poder Público.

Em outras palavras, no geral os filhos estudam em escolas particulares, possuem convênio médico, carro próprio etc., o que faz com que a transferência de área prevista no §1º do art. 63 do Plano Diretor cause prejuízo ao invés de ganhos ao Município, que fica com o ônus de zelar por esses bens e dar-lhe destinação.

É importante destacar que o §1º do art. 63 do Plano Diretor deixa claro que a finalidade desta área transferida pelo empreendedor é **institucional**, não podendo sofrer desvio de finalidade futuro, conforme previsto no art. 17 da Lei 6.766/79.

O fato é que, não raras as vezes, o Município não possui sequer **demanda suficiente para dar destinação às referidas áreas institucionais, gerando o acúmulo de imóveis e aumento das despesas para manutenção dos terrenos.**

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica, salvo melhor juízo, entende que o Projeto de Lei nº 11/2019 atende aos critérios **legais e constitucionais**, bem como respeita o comando do art. 63, §2º, da Lei Complementar Municipal nº 758/2003.

Câmara Municipal de Ijaci

Legislatura 2017/2020

3. CONCLUSÃO

Portanto, esta Assessoria Jurídica opina pela **legalidade e constitucionalidade** do projeto de lei em análise, devendo seguir o seu devido trâmite legislativo.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Ijaci/MG, 29 de maio de 2020.

Julio Cezar Lima Silva Fraiz

OAB/MG 142.145

Assessor Jurídico da Câmara Municipal de Ijaci/MG