



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Telefone: (27) 4042-4849

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2022

RELATÓRIO: Projeto de Lei Complementar de nº 04/2022 de autoria do Poder Executivo, que estabelece normas para implantação de condomínio de lotes no Município de Domingos Martins.

FUNDAMENTAÇÃO E VOTO DO RELATOR: A Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988 dispõe, em seu artigo 24, as competências concorrentes, dentre as quais, o inciso I traz a competência legiferante sobre Direito Urbanístico:

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.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

Neste sentido cabe à União editar as normas gerais (§1º do supracitado artigo) e, neste mister, incumbe estados-membros a suplementação (§2º do supracitado artigo).

Aos Municípios, de acordo com o artigo 30, incisos I e II, também do Texto Maior, disciplina a questão de acordo com suas peculiaridades locais:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

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

A iniciativa do processo legislativo atinente à elaboração e modificação do Plano Diretor Municipal é atribuída ao Chefe do Poder Executivo, conforme uníssima jurisprudência firmada pelos Tribunais pátrios.

Quanto ao mérito, deve-se destacar que o condomínio de lotes foi introduzido no direito brasileiro pela Lei nº 13.465, de 2017.

A Lei nº 13.465, de 2017, tratou do condomínio de lotes nos arts. 58 e 78. O primeiro introduz no Código Civil o art. 1.358-A, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes. O segundo acrescenta § 7º ao art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para facultar ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lote, vejamos:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Telefone: (27) 4042-4849

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br

§ 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.

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. (...)

§ 4º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

A Lei Nacional 13.465/2017, assevera:

Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, **o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.**

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

A Lei Nacional n.º 6.766/1979, assim dispõe:

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.

§ 7o O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Importante registrar que o condomínio de lotes se diferencia das demais espécies de condomínio edilício por ter unidades autônomas consistentes em **lotes não edificadas**.

O conceito legal de **lote** é fornecido pela Lei nº 6.766/79 (LPSU), que o qualifica como “o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe” (art. 2.º, § 4.º).



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Telefone: (27) 4042-4849

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@domingosmartins.es.leg.br

Para adequar esse conceito à nova realidade legal, a própria Lei 13.465/17 incluiu o § 7º no artigo 2º da LPSU, estatuinto que “o lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de **unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes**”.

Analizando o projeto, verifico que a documentação exigida para a aprovação do projeto é traz a segurança jurídica necessária tanto à administração pública, quanto aos cidadãos, estabelecendo regras rígidas a serem devidamente observadas, evitando que projetos inconsistentes sejam aprovados.

Por tais razões profiro voto favorável à aprovação do projeto.

CONCLUSÃO: Diante do exposto, esta Comissão aprova por unanimidade de votos o projeto sob apreço, em conformidade com o voto lavrado pelo ilustre Relator.

Sala das Sessões, 21 de novembro de 2022.

GILMAR LUIZ BORLOT
Secretário

JOSÉ MARCOS SIMMER
Presidente

JULIO MARIA DOS SANTOS
Relator