



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Parecer nº 03 /2020 da CCJR ao projeto de lei que dispõe sobre requisitos para aprovação de projetos de condomínios de lotes no perímetro urbano, previstos nos arts. 1.331 a 1.1358-A do Código Civil Brasileiro, de autoria do Chefe do Poder Executivo Municipal.

I - EXPOSIÇÃO DA MATÉRIA EM EXAME

1. O projeto de lei em epígrafe visa o estabelecimento de requisitos para aprovação de projetos de condomínio de lotes no perímetro urbano do Município de Pariquera-Açu/SP.
2. Consta na Mensagem encaminhada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal que o presente projeto de lei se justifica na necessidade de se atualizar a legislação municipal, permitindo a implantação de condomínios de lotes nas formas previstas na presente lei, cujo conteúdo normativo é compatível com a Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.
3. A norma se aplica a projetos de condomínios empresariais e residenciais (art. 1º).
4. A proposta prevê que para efeitos de cálculo de IPTU serão levadas em consideração as áreas e a fração ideal a ela correspondente, nela consideradas a fração ideal do terreno e das áreas comuns de propriedade compartilhada.
5. O condomínio de lotes não se caracteriza como parcelamento do solo. Além disso, a totalidade das áreas comuns de propriedade compartilhada permanecerão pertencentes exclusivamente aos condôminos. Observado o quanto disposto no projeto de lei, os condôminos poderão estabelecer outras regras na Convenção de Condomínio ou no Regimento Interno do Condomínio de lotes.
6. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado. Ademais, para efeitos do ISS da obra do empreendimento, o cálculo recairá sobre a área construída da área comum e será condição para a expedição do “habite-se” da área comum e o cálculo da área construída de cada unidade autônoma será condição exclusiva para a expedição do “habite-se” da obra realizada na respectiva unidade.
7. O CL será submetido cumulativamente aos requisitos da Lei 4.591/64, quanto à incorporação imobiliária e ao Código Civil, relativo aos arts. 1.331 a 1358-A. às normas edilícias municipais que ordenam o espaço urbano, de ordenamento territorial, das leis de zoneamento de uso e ocupação do solo, de mobilidade urbana, do Código de Obras e do Código de Posturas.



CÂMARA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU – SP

CNPJ: 44.303.683/0001-21

Avenida Dr. Fernando Costa, nº 497, CEP 11930-000, Centro.

Telefone (13) 3856-1283 – Portal: www.pariqueraacu.sp.leg.br

Correio eletrônico: camara@camarapariquera.sp.gov.br

8. Aplicam-se também ao CL as normas da Convenção de Condomínio, o Provimento CGJ 51/2017, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e a Lei Complementar 26 de 24 de março de 2008.

9. A norma define o que sejam áreas comuns, condomínios de lotes, e ainda estabelece critérios para a aprovação da Convenção de Condomínio, a qual deverá observar a Lei 4.591/64.

10. A norma prevê a possibilidade de instituição de limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do Poder Público.

11. O processo de aprovação do projeto de CL está previsto no Capítulo II do projeto de lei, assim como os critério de competência de fiscalização do Município e dos Órgão do Estado de São Paulo que fiscalizam tais empreendimentos.

12. No Capítulo III da proposta encontram-se os requisitos de infraestruturas dos Condomínios de Lotes.

13. Por fim, fica estabelecido, no art. 26, que não será necessária nova doação de área industrial ou área verde quando o CL for implantado sobre lote resultante de processo de loteamento previamente aprovado pelo Poder Público ou que já possua doação de área institucional e de área verde ao Poder Público.

14. É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

15. Compete a esta Comissão Permanente se pronunciar sobre a **constitucionalidade, juridicidade ou legalidade e técnica legislativa** de projetos de lei submetidos a sua apreciação por força regimental, de acordo com o art. 46, inciso I, alínea “a” do Regimento Interno.

16. A matéria em apreço é de competência do Município, nos termos do art. 30, inciso I e II da Constituição Federal, uma vez que trata de assunto de interesse local e suplementar à Legislação Federal.

17. A iniciativa é comum, nos termos do art. 44 da Lei Orgânica, uma vez que não há previsão de competência privativa do Chefe do Executivo para tal matéria na Lei Orgânica ou entre aquelas previstas no art. 61, § 1º, II, “b” da Constituição da República Federativa do Brasil.

18. Quanto a juridicidade, o entendimento é que a proposta atua para a suplementação da legislação federal aplicada à matéria, com especificidades relacionadas com o estabelecimento de requisitos mínimos para a infraestrutura e a aprovação de condomínios de



CÂMARA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU – SP

CNPJ: 44.303.683/0001-21

Avenida Dr. Fernando Costa, nº 497, CEP 11930-000, Centro.

Telefone (13) 3856-1283 – Portal: www.pariqueraacu.sp.leg.br

Correio eletrônico: camara@camarapariquera.sp.gov.br

lotes no Município de Pariquera-Açu/SP.

19. No mérito, observa-se que a medida é salutar, uma vez que não há legislação no Município para fins de regularização de condomínios de lotes com previsão de exigências peculiares ao interesse local. Ademais, em observação do princípio da legalidade, não há como organizar o processo de aprovação de CL sem que requisitos mínimos sejam previstos em norma aplicada à matéria em âmbito municipal. Importante frisar que é competência do Município a promoção do adequado ordenamento territorial, mediante planejamento de controle de uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos do art. 3, XVI da Lei Orgânica. Nesse sentido, não havendo inconstitucionalidade evidente, nem mesmo violação das normas regimentais, a análise é pelo encaminhamento da proposta para deliberação no Plenário.

20. Outrossim, para se evitar interpretações equivocadas, recomenda-se as seguintes emendas modificativas dos seguintes dispositivos: inciso VI do artigo 4º, inciso VII do artigo 7º, inciso VII e caput do artigo 12, conforme segue:

Redação atual:

Art. 4º [...]

VI - à legislação estadual e municipal aplicável, em especial a Lei Complementar nº 26, de 24 de março de 2008, desde que não contrária aos fins previsto no CL.

Redação sugerida:

Art. 4º [...]

VI - à legislação estadual e municipal aplicável, em especial a Lei Complementar Municipal nº 26, de 24 de março de 2008, desde que não contrária aos fins previsto no CL.

Redação atual:

Art. 7º [...]

VII - o projeto deverá ser submetido à análise prévia do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, devendo ser apresentado à municipalidade dispensa ou aprovação do referido órgão, conforme o caso.

Redação sugerida:

Art. 7º [...]

VII - o projeto deverá ser submetido à análise prévia do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo.



CÂMARA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU – SP

CNPJ: 44.303.683/0001-21

Avenida Dr. Fernando Costa, nº 497, CEP 11930-000, Centro.

Telefone (13) 3856-1283 – Portal: www.pariqueraacu.sp.leg.br

Correio eletrônico: camara@camarapariquera.sp.gov.br

Redação atual:

Art. 12 Será exigida, pela Secretaria Municipal de Habitação, a análise pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, dos projetos residenciais que se enquadrem em uma das seguintes situações:

Redação sugerida:

Art. 12 É necessário a submissão, para análise e aprovação do GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, órgão da Secretaria Estadual de Habitação, de projetos que se enquadrem em uma das seguintes situações:

III – CONCLUSÃO

Em conclusão, quanto aos aspectos que nos compete examinar, nosso voto é pela constitucionalidade e juridicidade da matéria, pelo que somo FAVORÁVEIS a sua deliberação pelo plenário da Câmara Municipal, com a emenda sugerida.

Considerando que a proposta trata de normas tributárias, de edificações, zoneamento entre outras caracterizadas como objeto de Leis Complementares (art. 48, V da Lei Orgânica), o *quorum* para aprovação da matéria é de 2/3 (dois terços) [seis votos] dos membros da Câmara, em dois turnos de votação, com interstício de 24 horas, nos termos do disposto no Art. 48 da Lei Orgânica.

Terminada a fase de votação, será o projeto, com eventuais emendas aprovadas, enviado à CCJR para elaboração da redação final, de acordo como deliberado, nos termos do que prevê o art. 232 do Regimento Interno, devendo retornar para discussão e votação da redação final na sessão imediata, salvo requerimento de dispensa do interstício regimental proposto e aprovado (art. 233 do RI).

Sala das Comissões, 28 de fevereiro de 2020.


ARNALDO LOURENÇO
Relator

PELAS CONCLUSÕES:



CÂMARA MUNICIPAL DE PARIQUERA-AÇU – SP

CNPJ: 44.303.683/0001-21

Avenida Dr. Fernando Costa, nº 497, CEP 11930-000, Centro.

Telefone (13) 3856-1283 – Portal: www.pariqueraacu.sp.leg.br

Correio eletrônico: camara@camarapariquera.sp.gov.br


MILTON TICACA
Presidente


RODRIGO MENDES
Membro