



# MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

## ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 77.774.867/0001-29

BAIXADO #/ COMISSÃO

JUSTIÇA E REDAÇÃO  
ORÇAMENTO E FINANÇAS  
POLÍTICAS PÚBLICAS  
20.06.2022 [Assinatura]  
DATA RESPONSÁVEL

### PROJETO DE LEI N.º 029/2022

Institui o Condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de Mangueirinha, e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Mangueirinha, Estado do Paraná, submete à apreciação do Legislativo Municipal o seguinte **PROJETO DE LEI**:

**Art. 1.º** A instituição de condomínios horizontais de lotes, por unidades autônomas, na forma dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, do artigo 8.º da Lei n.º 4.591/1964 c/c art. 3.º do Decreto-lei n.º 271/1967, da Lei Federal n.º 13.465/2017, obedecerá ao disposto nesta Lei.

**§ 1.º** Fica definido como Condomínio Horizontal de Lotes ou de Unidades Autônomas o modelo de obra civil formado em área fechada por muros com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe como parte inseparável, uma fração ideal do terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e áreas de recreação.

**§ 2.º** O projeto de condomínio urbanístico respeitará a legislação referida no caput, a legislação ambiental em vigor, os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor do Município de Mangueirinha.

**§ 3.º** A propriedade e a responsabilidade pela manutenção do sistema viário e dos equipamentos comunitários são exclusivas dos condôminos, conforme regras e diretrizes traçadas em Convenção.

**§ 4.º** Será, preferencialmente, admitida a instituição de condomínios horizontais de lotes nas Áreas de Consolidação e Expansão Urbanas, observado o que dispõe o Plano Diretor do Município de Mangueirinha.

**Art. 2.º** Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, contendo as normas que vigorarão entre os condôminos, as limitações edilícias e de uso do solo referentes às edificações a serem realizadas nas unidades autônomas, sempre observadas as normas previstas no Código de Obras, Plano Diretor e demais normas municipais pertinentes.

**Art. 3.º** Quando as glebas ou lotes, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas de água potável, de energia elétrica e sistema de esgotamento sanitário, tais serviços serão implantados pela incorporadora ou pelos condôminos e mantidos pelos últimos, devendo sua implantação ser aprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelos interessados e submetidos à aprovação da municipalidade e das concessionárias dos serviços.

**Art. 4.º** A cada unidade autônoma será atribuída uma fração ideal sobre a gleba ou lote objeto do empreendimento e da área e edificações de uso comum.

**Art. 5.º** O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes

requisitos, contendo em anexo:

ELIDIO ZIMERMAN DE  
MORAES:21427216991

Assinado de forma digital por  
ELIDIO ZIMERMAN DE

MORAES:21427216991

Dados: 2022.06.10 14:28:48 -03'00'

Recebido em: 10.06.22 às 16 h 45 min.

[Assinatura]  
Assinatura Câmara Municipal de Mangueirinha  
Praça Francisco Assis Reis, 1060 - Fone: (46) 3243-8000 - Mangueirinha - PR. [Assinatura]



# MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

## ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 77.774.867/0001-29

I – A fração ideal terá área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

II – a largura da pista deverá ser de 5,00m (cinco metros), pavimentada, com passeio de no mínimo 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura, revestido com material impermeável e com acessibilidade;

III – os lotes internos deverão ter testada mínima de 5,00m (cinco metros), e recuo interno mínimo para edificação de 3,00m (três metros) do alinhamento predial, e recuo mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) dos lotes vizinhos nas laterais e de fundo;

IV – O recuo externo deverá observar o Código de Obras Municipal, sendo a edificação da divisa com pista de rolamento pública de 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial;

V – Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação interna (garagem);

VI – Possuir pelo menos uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;

VII – os dispositivos de controle das Edificações serão estabelecidos conforme Plano Diretor;

VIII – a altura máxima das residências deverá atender as exigências do Plano Diretor e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

**§ 1.º** Em condomínios horizontais de lotes de que trata esta lei, a unificação de lotes para a implantação de condomínios horizontais compostos de unidades autônomas, obedecerá às metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.

**§ 2.º** Em condomínios urbanísticos por unidades autônomas o fracionamento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros.

**§ 3.º** Nos condomínios horizontais de lotes, deverão ser construídos no mínimo 06 edificações de acordo com a metragem e normas estabelecidas nesta Lei.

**Art. 6.º** Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas deverão ter seus limites externos fechados com muro em alvenaria, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

**Art. 7.º** Deverão ser requeridas a viabilidade de implantação do condomínio urbanístico junto ao Executivo Municipal, através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel, acompanhado de autorização do proprietário para a realização da consulta quando o requerente não for o proprietário;

II – descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

III – declaração da concessionária de água e esgoto de que são viáveis os respectivos serviços no empreendimento;

IV – declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento quando se tratar de gleba com acesso por rodovia estadual ou federal;

ELIDIO ZIMMERMAN DE  
MORAES:2142721699

Assinado de forma digital por  
ELIDIO ZIMMERMAN DE  
MORAES:21427216991  
Dados: 2022.06.10 14:29:15  
-03'00'



# MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

## ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 77.774.867/0001-29

V – planta do imóvel, assinada por profissional habilitado, acompanhada da Anotação ou do Registro de Responsabilidade Técnica, com a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) árvores existentes, bosques, vegetação e áreas de preservação;
- c) nascentes e cursos d'água e locais sujeitos a erosão;
- d) benfeitorias existentes;
- e) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser usada;
- f) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a localização exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser usada;
- g) cálculo da área total da gleba;
- h) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

VI – Certidão negativa de tributos relativos ao imóvel.

**§ 1.º** A Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Viabilidade Urbanística informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio urbanístico de lotes.

**§ 2.º** As informações prévias contidas na Certidão de Viabilidade, informando a possibilidade ou não de implantação do condomínio urbanístico de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição, prorrogável uma única vez por igual período, mediante avaliação do setor competente.

**§ 3.º** O projeto básico do traçado do condomínio urbanístico de lotes visado, nesta fase, não implicará garantia na aprovação do projeto final pelo Executivo Municipal.

**Art. 8.º** Após a expedição da Certidão de Viabilidade Urbanística, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio urbanístico de lotes ao Município, anexando os seguintes documentos:

I – Documentação:

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio urbanístico de lotes;
- c) a anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto;
- d) Certidão negativa de tributos relativos ao imóvel;

II – Planta das unidades autônomas;

III – Planilha de cálculo de áreas;

IV – Memorial descritivo, informando todas as particularidades do empreendimento e contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio urbanístico de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba ou lote;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

ELIDIO ZIMERMAN

DE

MORAES:214272169

91

Assinado de forma digital  
por ELIDIO ZIMERMAN DE  
MORAES:21427216991  
Dados: 2022.06.10  
14:29:40 -03'00'



# MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

## ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 77.774.867/0001-29

d) pavimentação de calçada em material não derrapante, observadas as condições legais de acessibilidade, quando for o caso;

e) nos entroncamentos com outras vias, deverão haver rampas de acessibilidade conforme critérios do Executivo Municipal.

**§ 3.º** No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, usar-se-á o gabarito da rua existente no local.

**Art. 10.** Quando para a instituição de condomínio urbanístico de lotes, for necessário realizar obras de infraestrutura externas a área condominial, descrita no artigo anterior, será necessário prestar garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas.

**§ 1.º** A garantia será prestada na forma de caução, instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio urbanístico de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, as expensas do empreendedor.

**§ 2.º** Conforme for concluída as obras de infraestrutura de que trata o caput deste artigo, o empreendedor poderá solicitar o levantamento da caução de forma parcial, mediante comprovação ao Executivo Municipal.

**Art. 11.** O Município, por intermédio do setor competente, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida.

**Parágrafo único.** Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução, quando for o caso.

**Art. 12.** É proibido vender lotes antes do registro do condomínio urbanístico de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**§ 1.º** Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 200 (duzentas) UFM (unidade fiscal municipal).

**§ 2.º** A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

**Art. 13.** Após a realização das obras constantes no projeto aprovado pelo Executivo Municipal, realizar-se-á vistoria a fim de emitir a Carta de Vistoria Final da Obra e o consequente Alvará de Ocupação ou "habite-se".

**§ 1.º** A Carta de Vistoria Final é o documento emitido pelo setor competente do Município que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de que a obra foi executada nos termos do projeto aprovado.

**§ 2.º** A falta do documento constante no caput do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

ELIDIO ZIMERMAN DE  
MORAES:2142721699

Assinado de forma digital por  
ELIDIO ZIMERMAN DE  
MORAES:21427216991  
Dados: 2022.06.10 14:30:31 -03'00'



# MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

## ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 77.774.867/0001-29

**§ 3.º** Para obtenção da Carta de Vistoria Final da Obra e o consequente Alvará de Ocupação, serão necessários os seguintes documentos:

I – Requerimento;

II – Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 01 (uma) via impressa e em arquivo digital, a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;

b) projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;

c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;

d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;

e) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;

III – Certidão que todas as condicionantes da Licença Instalação (LI) foram cumpridas;

IV – Licença de Operação (LO) do empreendimento, emitido pelo órgão ambiental competente, quando for o caso.

**Art. 14.** Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba ou lote empreendido para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não edificáveis e espaços livres.

**Parágrafo único.** Do percentual mínimo da área destinada a uso comum, conforme disposto no caput deste artigo, deverá no mínimo 5% (cinco por cento) ser utilizada para espaços livres não edificáveis.

**Art. 15.** Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter uma taxa de área de permeabilidade de 15% do total a ser construído.

**Art. 16.** Serão áreas e edificações de uso privado e de manutenção privada do condomínio as vias internas de circulação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**§ 1.º** O serviço de coleta dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos, na parte interna, é de inteira responsabilidade desses, devendo haver local adequado para recolhimento concentrado na área externa do condomínio;

**§ 2.º** O pagamento do consumo de energia elétrica referente à iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos, exceto se vier a ser instituído mecanismo que propicie a cobrança individual, de todas as unidades autônomas, da taxa de iluminação pública.

**Art. 17.** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio urbanístico de lotes, deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções na zona residencial, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

ELIDIO ZIMERMANN DE  
MORAES:21427216991

Assinado de forma digital por

ELIDIO ZIMERMANN DE

MORAES:21427216991

Dados: 2022.06.10 14:30:57 -03'00'



# MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

## ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 77.774.867/0001-29

**Parágrafo único.** É opcional ao condomínio possuir seu próprio Código de Edificações, padronizando as edificações, desde que este não contrarie a legislação municipal, seja encaminhado por profissional habilitado e devidamente apreciado e aprovado pelo órgão competente no Município.

**Art. 18.** Nos condomínios horizontais de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 19.** A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem e ao proprietário do condomínio urbanístico de lotes.

**Parágrafo único.** O Município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ele apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

**Art. 20.** Deverá ser garantida às empresas concessionárias de serviços as leituras do consumo de abastecimento de água e de energia elétrica por unidade autônoma do condomínio.

**Art. 21.** Deverá ser garantida, dentro dos limites do condomínio horizontal, a ação livre e desimpedida das autoridades públicas, responsáveis pela segurança, saúde e bem-estar da população.

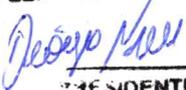
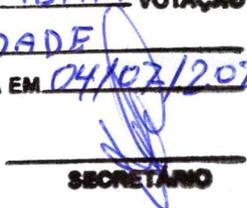
**Art. 22.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

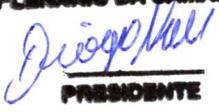
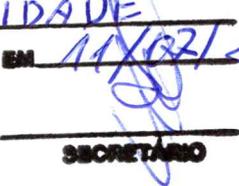
Gabinete do Prefeito do Município de Mangueirinha, aos dez dias do mês de junho de dois mil e vinte e dois.

ELIDIO ZIMERMAN Assinado de forma digital  
DE por ELIDIO ZIMERMAN DE  
MORAES:214272169 MORAES:21427216991  
91 Dados: 2022.06.10  
14:31:18 -03'00'

**ELÍDIO ZIMERMAN DE MORAES**

Prefeito do Município de Mangueirinha

APROVADO EM PRIMEIRA VOTAÇÃO  
POR UNANIMIDADE  
PLENÁRIO DA CÂMARA EM 04/02/2022  
 PRESIDENTE  
 SECRETÁRIO

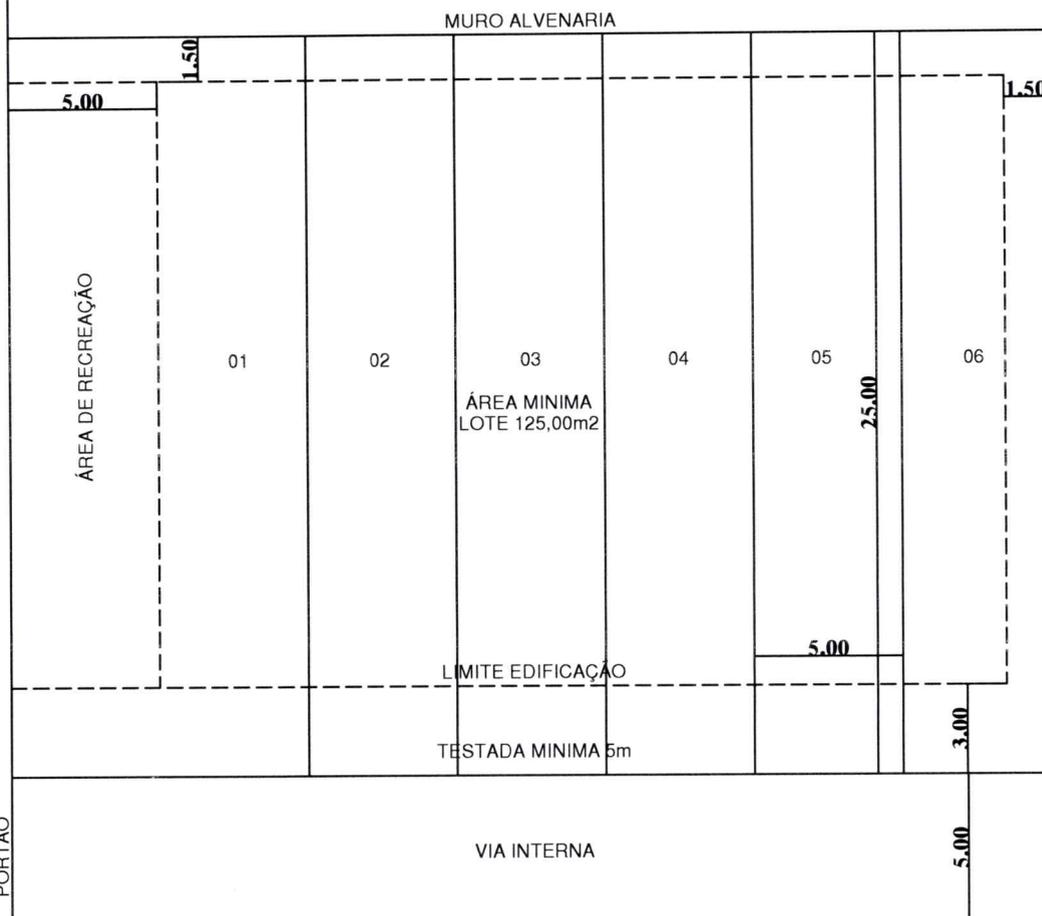
APROVADO EM SEGUNDA VOTAÇÃO  
POR UNANIMIDADE  
PLENÁRIO DA CÂMARA EM 11/02/2022  
 PRESIDENTE  
 SECRETÁRIO

CROQUI MODELO DE CONDOMINIO

VIA PUBLICA

PASSEIO PUBLICO

PORTÃO



OBS. Taxa ocupação edificação e infraestrutura 85%, 15% área permeavel

02



# MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

## ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 77.774.867/0001-29

### JUSTIFICATIVA

**SENHOR PRESIDENTE,  
SENHORES VEREADORES (A):**

### **REFERENTE PROJETO DE LEI N.º 029/2022**

O presente projeto de lei, sob n.º 029/2022, institui o Condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de Mangueirinha.

O projeto tem como objetivo, disciplinar o desmembramento, arruamento, loteamento, condomínio de lotes horizontais fechados, subdivisão, denominação e unificação do solo, para evitar que os espaços urbanos sejam fracionados de forma irregular, inviabilizando o planejamento e o sistema viário básico, considerando, ainda que a regulamentação dos condomínios horizontais de lotes propiciará a ocupação do solo urbano de forma ordenada e de acordo com as características de cada região de zoneamento, na medida em que simplifica a formação do desmembramento, na forma de condomínio fechado, com observância às definições estabelecidas em convenção dos condôminos, respeitando os índices urbanísticos e os gabaritos do sistema viário básico instituído em seu entorno.

Ainda, o presente projeto suprirá a necessidade de normatização da matéria, a fim de que os condomínios horizontais de lotes sejam compatíveis com o macrozoneamento do Município.

Diante do exposto, contando mais uma vez com a colaboração dos Nobres *Edis*, encaminhamos o referido projeto de Lei para deliberação e aprovação nesta r. Casa de Leis.

Gabinete do Prefeito do Município de Mangueirinha, Estado do Paraná, aos dez dias do mês de junho de dois mil e vinte e dois.

ELIDIO ZIMERMANN DE MORAES:2142721699  
1

Assinado de forma digital  
por ELIDIO ZIMERMANN DE  
MORAES:21427216991  
Dados: 2022.06.10 14:31:51  
-03'00'

**ELÍDIO ZIMERMANN DE MORAES**  
Prefeito do Município de Mangueirinha



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

**PARECER N.º 112/2022**  
**PROJETO DE LEI N.º 29/2022**  
**COMISSÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS**

Institui o Condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de Mangueirinha, e dá outras providências.

## **RELATÓRIO**

O Projeto de Lei n.º 29/2022 Institui o Condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de Mangueirinha, e dá outras providências.

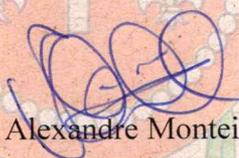
## **FUNDAMENTAÇÃO**

Tal Projeto visa autorizar o Poder Executivo Municipal a instituir Condomínio Horizontal de lotes para fins residenciais na zona urbana do Município de Mangueirinha.

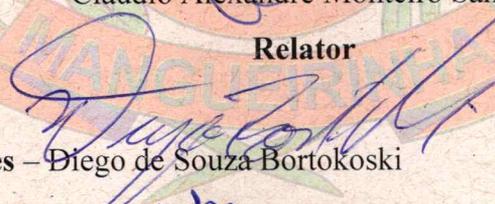
## **CONCLUSÃO**

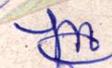
Favorável à aprovação da matéria.

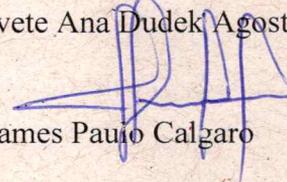
Sala de Reunião da Comissão de Políticas Públicas, vinte e três de junho de dois mil e vinte e dois.

  
Claudio Alexandre Monteiro Santos

**Relator**

  
**Pelas conclusões** – Diego de Souza Bortokoski

  
**Pelas conclusões** – Ivete Ana Dudek Agostini

  
**Pelas conclusões** – James Paulo Calzaro





# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

Reunião da Comissão de Políticas Públicas  
 No dia 23/06/22, estiveram reunidos os Vereadores:  
DIEGO DE SOUZA BONTOKOSKI Presidente  
CLAUDIO ALEXANDRE MOUTENHO Relator  
AMES PAULO CALGARO Membro  
LUETE ALA DUDER AGOSTINI Membro

Tendo como pauta a apreciação das seguintes matérias:

PROJETO DE LEI nº 029/2022.

Conclusões a respeito das matérias:

Tal projeto visa autorizar o poder executivo municipal para instituir Condomínios horizontais de lotes para fins residenciais em zona urbana do município. Isso parece ser favorável.

Assim sendo o parecer da comissão é

Favorec

*(Handwritten signatures and initials)*

*(Small handwritten mark)*



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

CÂMARA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA

Recebido em: 27/06/22 às 10 h 30 min.

Assinatura

Câmara De Mangueirinha  
PROTOCOLO

PROCURADORIA JURÍDICA

PARECER N.038/2022

REF. PROJETO DE LEI N.º 029/2022 - EXECUTIVO

EMENTA: PARECER FACULTATIVO. PROJETO DE LEI ORDINÁRIA. INICIATIVA PODER EXECUTIVO. REGULAMENTA A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DAS NORMAS FEDERAIS E ESTADUAIS EXISTENTES SOBRE A MATÉRIA. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA. EMIÇÃO DE RECOMENDAÇÕES.

## I. RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, que pretende instituir normas no âmbito municipal que disponham sobre condomínio horizontal de lotes.

Em sua justificativa, o proponente assevera que o Projeto de Lei apresentado suprirá a necessidade de normatização da matéria, compatibilizando o condomínio horizontal de lotes com o macrozoneamento do Município.

Em síntese, é o relatório.

## II. FUNDAMENTAÇÃO



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

Nos termos do artigo 18, da Constituição Federal, que inaugura o tema da organização do Estado "A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição."

A partir de tal autonomia, confere-se a todos os entes políticos, incluídos os Municípios, um conjunto de capacidades para instituir a sua organização, legislação, administração e governo próprios.

Especificamente no que tange à autolegislação e autoadministração, o conjunto de competências materiais e legislativas está prevista no artigo 30 da Lei Maior, *in verbis*:

Art. 30. Compete aos Municípios

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balanços nos prazos fixados em lei;
- IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;
- V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;
- VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006)
- VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;
- VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
- IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

No caso em debate, como já mencionado, o Projeto de Lei tem por objetivo regulamentar no âmbito municipal o condomínio de lotes horizontais, daí porque verifica-se que a matéria efetivamente se insere em assunto de interesse local (inciso I) bem

Página 2 de 9



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

como está inserida na competência que possuem os municípios para dispor sobre o planejamento urbano (inciso VIII) e, ainda, para suplementar a legislação federal e estadual (inciso II).

No mais, também se verifica que foi observada a competência para a iniciativa do Projeto de Lei em questão, tendo em vista que a mesma é concorrente (interpretação *a contrario sensu* do artigo 44, da LOM) e a proposição fora deflagrada pelo chefe do Executivo Municipal.

Dessarte, inexistente óbice em relação à fase introdutória do presente Projeto de Lei.

No que tange à matéria de fundo, trata-se de norma municipal que visa dar efetividade no plano municipal às disposições de ordem valorativa e principiológica previstas no *caput* do art. 182, da CF/88, segundo o qual: *A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

Desse modo, portanto, cabe a cada ente municipal fixar sua política de desenvolvimento urbano, a partir de diretrizes comuns preconizadas pelo Legislativo Federal, a exemplo do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/01 - que estabeleceu preceitos gerais da política urbana, bem como demais diplomas federais aplicáveis à espécie.

Especificamente sobre a matéria deste Projeto, tem-se que o intuito é regulamentar no âmbito local o condomínio horizontal de lotes, o qual foi implementado no ordenamento jurídico pátrio a partir da aprovação da Lei nº 13.465 de 2017.

O referido Diploma, que apresentou mudanças em diversos dispositivos legais, principalmente no Código Civil Brasileiro de 2002 e na Lei nº 6.966/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), introduziu naquele *Codex* o artigo 1358-A, que possibilitou a adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas por lotes, vinculados a uma fração ideal das áreas comuns.

Página 3 de 9



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

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.

Confira-se o referido dispositivo na íntegra:

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)

Noutro giro, imperioso mencionar que o condomínio horizontal de lotes deverá ser fruto de um parcelamento do solo, donde emerge a necessidade de observância de todos os ditames constantes na Lei nº 6.766/79<sup>1</sup>. Outrossim, também aplicável de forma subsidiária a Lei nº 4.591/64, que deverá ser utilizada para suprir lacunas da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Sobre o tema, valiosa a lição do festejado doutrinador Flávio Tartuce<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> O próprio art. 2º, § 7º, da Lei nº 6.766/1979 estabelece que o lote poderá ser constituído como um imóvel autônomo (que é a forma tradicional de lote até hoje conhecida) ou como uma unidade imobiliária integrante de um condomínio de lotes. Confira-se: "Art. 2º. (...) § 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)"

<sup>2</sup> In: Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Acesso em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n->



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

Consideramos que a Lei de Loteamentos é o diploma principal a ser levado em conta, pois ela hospeda o interesse público vinculado à ordenação do território, interesse esse que justifica a prevalência dessa lei sobre a lei de incorporação imobiliária, cuja tônica repousa mais no interesse transindividual dos futuros proprietários de unidades autônomas do que propriamente em um interesse público mais puro. É verdade que a Lei de Incorporação também contém regras de interesse puramente público, mas elas representam um ingrediente menos concentrado do que sucede na Lei de Loteamentos.

Portanto, diante do princípio da supremacia do interesse público sobre o privado, temos que a Lei de Loteamentos deve prevalecer no caso de divergência em relação à Lei de Incorporação Imobiliária, que servirá apenas para suprir lacunas daquela. O próprio legislador acenou para essa natureza principal da Lei de Loteamentos ao inserir ajustes apenas no texto desse diploma, e não no da Lei de Incorporação Imobiliária.

No que tange à aplicação da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, a Lei nº 13.465/17 inseriu o § 4º ao artigo 4º daquele Diploma, estabelecendo que o município poderá instituir limitações administrativas ou direitos reais sobre essa área privada em benefício do interesse público, *v.g.*, a possibilidade de instituição de servidão de passagem, direito real de usufruto ou critério quanto à construção de muros.

Portanto, revela-se possível que o município exija a destinação de terrenos para a instalação de equipamentos urbanos, comunitários e para a formação de logradouros, tudo isso valendo-se de condições, termos e encargos para a viabilização do empreendimento.

Ainda, não se pode olvidar ser imprescindível a observância dos parâmetros gerais do citado Diploma, que devem ser seguidos pela legislação municipal, o que deverá ser verificado pelos ilustres Parlamentares. In verbis:

13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>  
Disponível em 21/06/2022.

15  
CET



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a 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.

(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

(Redação dada pela Lei nº 13.913, de 2019)

III-A. - ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

(Incluído pela Lei nº 13.913, de 2019)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Por fim, não se pode olvidar que o Estatuto da Cidade - que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição da República, trata-se do Diploma que apresenta diretrizes gerais da política urbana, que subsidiarão o planejamento urbanístico, e serão os elementos objetivos que permitirão aferir o alcance das metas e proposições entabuladas nos planos urbanos municipais.

Nessa ordem de ideias, impõe-se ao Município, no seu âmbito territorial, principalmente por meio das políticas definidas pelo seu plano diretor, viabilizar

16/04



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

todos os meios e instrumentos necessários para que a população local possa ter garantido no plano concreto as políticas públicas instituídas pela legislação nos diversos níveis da federação.

Nesse particular, cumpre rememorar que a presente proposição tem como matéria de fundo a regulamentação do condomínio horizontal de lotes, que decorrem do parcelamento do solo urbano. Por consequência disso, conforme dispõem os artigos 40, § 4º, inciso I<sup>3</sup> e 43, inciso II<sup>4</sup>, do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), toda e qualquer alteração do planejamento urbano deve, em regra, passar por processo democrático e participativo envolvendo as entidades representativas e a comunidade diretamente relacionada, preferencialmente com a presença dos técnicos que elaboraram o Projeto e de membros de entidades que representem a vida econômica e social do Município.

Aliás, cumpre reforçar que a participação popular manifestada em audiência pública revela instrumento da gestão democrática, a qual figura como uma das principais diretrizes da política urbana, prevista no artigo 2º, inciso II<sup>5</sup>, do Estatuto da Cidade, e que visa a promoção da participação dos interessados em todos os processos decisórios de caráter relevante na política de desenvolvimento urbano do município.

De mais a mais, a exigência de realização de audiência pública assume contornos de especial relevância ao passo que as alterações ora pretendidas possuem alta densidade técnica – preveem metragem mínima de lote e de testada, taxa de ocupação mínima, taxa de área de impermeabilidade, etc. –, daí porque recomenda-se explanação e discussão em ato público pelos nobres Edis, valendo-se do suporte de *experts* na área, os quais além de elucidar as questões técnicas, poderão esclarecer à população o teor das pretensas

<sup>3</sup> Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. (...)

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade; (...)

<sup>4</sup> Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos: (...)

II – debates, audiências e consultas públicas;

<sup>5</sup> Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: (...)

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

inovações legislativas, permitindo sugerir alterações no Projeto de modo a melhor atender ao interesse público.

Dessarte, não obstante o Projeto de Lei em análise atenda às exigências de competência, de iniciativa e de compatibilidade vertical com os dispositivos constitucionais, o que permite seu recebimento e trâmite nesta Egrégia Casa de Leis; na ótica do subscritor do presente, há uma condição imprescindível para seu regular prosseguimento: a realização de audiência pública.

### III. CONCLUSÕES

*Ex positis*, entendo, salvo melhor juízo, que o Projeto de Lei em exame atende aos requisitos de constitucionalidade formal e material para ser recebido e tramitar nesta E. Casa de Leis.

Nada obstante, registro que o presente parecer possui caráter meramente opinativo<sup>6</sup>, não esgota a análise de todos os aspectos de juridicidade da proposição, e que a análise definitiva desta última, inclusive de seu mérito e juízo de aprovação propriamente, pertence exclusivamente às comissões temáticas e ao Plenário, aos quais reitero as seguintes recomendações como condições imprescindíveis de aprovação:

- (i) Seja atestada a compatibilidade do presente Projeto com as normas federais e estaduais existentes sobre a matéria;

<sup>6</sup> Nesse sentido é o entendimento do Supremo Tribunal Federal que, de forma específica, já expôs a sua posição a respeito, *in verbis*:

*“O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução ex officio da lei. Na oportunidade do julgamento, porquanto envolvido na espécie simples parecer, ou seja, ato opinativo que poderia ser, ou não, considerado pelo administrador.”* (Mandado de Segurança nº 24.584-1 - Distrito Federal - Relator: Min. Marco Aurélio de Mello – STF.)

No mesmo norte, o artigo 28 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB, dispõe que o agente público apenas responderá por suas opiniões técnicas em caso de dolo ou erro grosseiro. Confira-se:

*Art. 28. O agente público responderá pessoalmente por suas decisões ou opiniões técnicas em caso de dolo ou erro grosseiro.*



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

(ii) Seja realizada audiência pública na forma recomendada.

Por fim, anote-se que o Projeto de Lei em questão deve ser submetido à apreciação de todas as Comissões Permanentes (Justiça e Redação, Orçamento e Finanças e Políticas Públicas) e que seu *quórum* de deliberação é de **maioria absoluta**, devendo ser submetido em **duas discussões e votações, intervaladas** de, no mínimo, **24h** (RI, Art. 152 e 153 c/c LO, Art. 28, *caput*).

É o meu parecer.

Mangueirinha, 27 de junho de 2022.

FELIPE JOSÉ PIASSA

PROCURADOR LEGISLATIVO

OAB/PR Nº 79.827



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

**PARECER N.º 116/2022**  
**PROJETO DE LEI EXECUTIVO N.º 29/2022**  
**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

Institui o Condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de Mangueirinha, e dá outras providências.

## **RELATÓRIO**

Projeto de Lei n.º 29/2022 – Executivo - Institui o Condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de Mangueirinha, e dá outras providências.

## **FUNDAMENTAÇÃO**

Foi observada a competência para a iniciativa do Projeto de Lei em questão, foi deflagrada pelo Chefe do Executivo Municipal.

O objetivo é regulamentar no âmbito municipal o condomínio de lotes horizontais, dessa forma o mesmo se insere em assunto de interesse local. Encontra amparo na Lei de Parcelamento do Solo urbano, n.º 13.465/17, que estabelece que o Município poderá instituir limitações administrativas ou direitos reais sobre área privada em benefício do interesse público.

## **CONCLUSÃO**

Parecer favorável à aprovação da matéria.

Sala de Reunião da Comissão de Justiça e Redação, vinte e oito de junho de dois mil e vinte e dois.

Vilmar Saalcheiro  
Relator

Pelas conclusões - Vilmar José de Lima

Pelas conclusões - Edemilson dos Santos



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

Reunião da Comissão de JUSTIÇA E REDAÇÃO

No dia 28/06/2022, estiveram reunidos os Vereadores:

- Vilmar José de Lima Presidente
- Vilmar Sobrinho Relator
- Edemilson dos Santos Membro
- \_\_\_\_\_ Membro

Tendo como pauta a apreciação das seguintes matérias:

Projeto de Lei nº 029/2022 - Institui o Condomínio Horizontal de Lotes para fins Residenciais na Zona Urbana do Município de Mangueirinha, e da Outras Providências.

Conclusões a respeito das matérias:

Foi observada a competência para a iniciativa do Projeto de Lei em questão foi delegada pelo chefe do Executivo Municipal.

O objetivo é regulamentar no âmbito municipal o condomínio de lotes horizontais, dessa forma o mesmo se insere em assunto de interesse local. Encontra amparo na Lei de Parcelamento do Solo Urbano nº 13.465/17, que estabelece que o município poderá instituir limitações administrativas ou direitos reais do uso sobre área privada em benefício do interesse público.

Assim sendo o parecer da comissão é FAVORÁVEL A MATÉRIA

21  
98



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

**PARECER N.º 119/2022**  
**PROJETO DE LEI N.º 29/2022**  
**COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS**

Institui o Condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de Mangueirinha, e dá outras providências.

## RELATÓRIO

O Projeto de Lei n.º 29/2022.

## FUNDAMENTAÇÃO

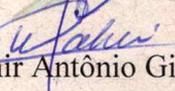
Fica o Poder Executivo autorizado instituir o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais na zona urbana do município de Mangueirinha.

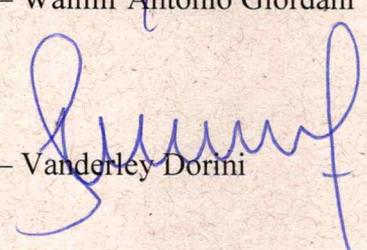
## CONCLUSÃO

É favorável a matéria.

Sala de Reunião da Comissão de Orçamento e Finanças, 29 de junho de dois mil e vinte e dois.

  
Daniel Portela  
Relator

  
Pelas conclusões – Walmir Antônio Giordani

  
Pelas conclusões – Vanderley Dorini



# Câmara Municipal de Mangueirinha

CNPJ 77.780.120/0001-83

Reunião da Comissão de Orcamentos e Financas

No dia 29/06/22, estiveram reunidos os Vereadores:

Robson  
Dora  
André

Presidente [Signature]  
Relator [Signature]  
Membro [Signature]  
Membro [Signature]

Tendo como pauta a apreciação das seguintes matérias:

Projeto de Lei n.º 028/2022

Conclusões a respeito das

matérias: Fica o Poder Executivo Autorizado instituir o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais na Zona Urbana do Município de Mangueirinha.

Assim sendo o parecer da comissão é

E favorável a matéria

[Signature]  
[Signature]

23  
[Signature]