



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

**PARECER DA COMISSÃO DE
JUSTIÇA E REDAÇÃO
Nº. 84, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022**

ASSUNTO: PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº. 42, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2022, que “Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes no Município de Nova Andradina-MS e dá outras providências”.

RELATOR: Pedro Gomes Soares – PSD

HISTÓRICO: O presente projeto de Lei trará segurança jurídica e certamente acarretará em atratividade para investidores imobiliários, gerando receitas ao município e inúmeros empregos diretos e indiretos aos munícipes, além de possibilitar, caso haja, a regularização de condomínios que se enquadram nesses requisitos, à sua regularização perante a municipalidade.

CONCLUSÃO: Após análise do teor, do mérito do Projeto e observação dos princípios constitucionais e de acordo com consulta ao departamento jurídico Nº.461/2022 desta casa de Leis, a Comissão de Justiça e Redação apresenta as seguintes emendas:

EMENDA MODIFICATIVA ao inciso III do art. 5º.

O PL trata, no dispositivo citado, da área institucional do condomínio de lotes.

Área institucional, relevante mencionar, é a área de **elevado interesse público** destinada à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros.

Da leitura deste dispositivo da proposição verifica-se que ele pretende:

- fixar área institucional de apenas 5% da área vendável, i.e., dos lotes a serem comercializados
- autorizar que a área institucional possa ficar 1km de distância do condomínio

Análise.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parecer 84/2022.

Proposição com o mesmo teor foi apresentada no ano de 2021 (PL 42/2021). Nela a área institucional foi fixada em **10% da área vendável**.

Em seguida, foi apresentada emenda ao projeto, numa tentativa de reduzir a área institucional para 5%.

Dessa proposição manifestou-se **contrariamente** o COMPLAN (conselho municipal do Plano Diretor), em reunião realizada em 23/03/2021 (cópia anexa).

Consta do parecer:

“... No artigo 5, inciso IV passa a ser: “será exigida doação de área institucional, em área externa do condomínio, no valor de 10% da área vendável dos lotes do condomínio”.”

Os Conselheiros, como se vê, entenderam que à área institucional deveria ser garantido 10% da área vendável.

Em função dessa divergência, o PL acabou não encontrando consenso nesta Casa Legislativa, não tendo sido colocado em votação em 2021, sendo retirado por seu autor.

Entretanto, neste ano PL com o mesmo teor foi protocolado nesta Câmara, sob número 42/2022, sobre o qual ora esta Diretoria Jurídica emite parecer.

No novel PL, o art. 5º, III, como já dito, impõe área institucional de 5% e autoriza que fique 1km do empreendimento.

Contou, **estranhamente**, com novo parecer do COMPLAN, desta vez, por maioria, a favor da redução da área institucional para 5%, em flagrante contrariedade, a meu ver, ao interesse público do município.

A servidora de carreira versada no tema (engenheira JESSICA SILVA DE JESUS FIJIBAYASHI), como observo na ata de 10.05.2022, manteve seu voto a favor dos 10% de área institucional.

Estas disposições, data máxima vênica, afrontam as diretrizes fundamentais do sistema urbanístico brasileiro, especialmente o estatuto das cidades, princípios



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parecer 84/2022.

constitucionais atinentes a matéria e parâmetros adotados no ordenamento jurídico-urbanístico municipal (como o art. 9º da lei complementar n. 182/2015).

Com efeito, determina a regra local citada que *no condomínio urbanístico fechado será exigida a doação de área institucional ao Município de Nova Andradina na proporção de **10% (dez por cento) do total da área vendável, fora e próxima ao empreendimento (...).***

Não é possível, como se sabe, tratar **situações congêneres** com regras distintas, mesmo porque daria margem a suspeita de favorecimento.

Nem se cogite que uma ou outra diferença entre os institutos (condomínio fechado e de lotes) ensejaria algum tratamento diferenciado no quesito **áreas institucionais**, porque o objetivo destas é permitir ao Município fazer frente com equipamentos comunitários ao conglomerado de pessoas que residirão do condomínio e áreas adjacentes, pouco importando o nome que se dê à modalidade e forma de agrupamento humano.

Vale observar que além das regras propostas afrontarem todo o “**ecossistema urbanístico**” projetado pelas normas nacionais, destoam das leis da mesma natureza adotada em outros municípios, como a norma em vigor em Campo Largo – PR:

“Art. 21. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios de lotes, uma área correspondente a **10% (dez por cento) da área parcelável**, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.”

Nesta quadra, objetivando dar atendimento a Legislação Urbanística Nacional, em respeito à diretrizes constitucionais, ao princípio da proporcionalidade, razoabilidade, moralidade, da supremacia do interesse público sobre o particular, **RECOMENDAMOS** a adoção da seguinte **EMENDA MODIFICATIVA**:



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parecer 84/2022.

ART. 5º.

...

III – para os condomínios horizontais de lotes será exigida doação de área institucional em área adjacente ao condomínio, não superior a 500m (quinhentos metros) de distância dos limites do condomínio, no importe de 5% (cinco por cento) sobre a metragem dos lotes a serem comercializados, ou 10% (dez por cento) caso a área institucional doada esteja situada de 501m (quinhentos e um metros) a 1000m (mil metros) de distância dos limites do condomínio, podendo, em qualquer caso, ser fracionada em mais de um lote, desde que conte com metragem mínima de 400 m2.

EMENDA MODIFICATIVA AO Art. 15.

O dispositivo proposto delega ao COMPLAN a análise do porte da multa a ser aplicada ao empreendedor em caso de dissolução do condomínio horizontal de lotes.

Incorre em erro e flagrante **ilegalidade** o PL.

As atribuições do COMPLAN estão definidas no art. 10 da lei complementar n. 80/2006, sendo certo que entre **elas não figura a prerrogativa de decidir sobre a aplicação de multa** e seu percentual.

O COMPLAN, como se sabe, é composto inclusive por entidades privadas. Veja-se a lei n. 214/2017, sendo juridicamente impossível, que a ele seja delegada a atribuição de arbitrar multas.

RECOMENDAMOS, portanto, visando corrigir o desacerto apontado, **emenda modificativa** com o seguinte teor:

Art. 15. Na eventualidade da dissolução do Condomínio Horizontal de Lote, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas ao domínio do município, sem ônus para o mesmo, bem como será aplicada multa aos empreendedores/proprietários equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor venal da área do empreendimento, a ser revertida ao Fundo Municipal de Urbanização.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
“Prédio Antonio Francisco Ortega Batel”
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parecer 84/2022.

EMENDA MODIFICATIVA AO Art. 16.

O art. 16 premia o **empreendedor irregular**, aquele que deu de ombros à legislação municipal e resolveu, ao seu livre talante, iniciar **irregularmente** o empreendimento.

Ao tempo em que aplaude o ilícito, por via reflexa esse dispositivo desmotiva o cidadão de bem que tenta agir dentro das linhas da lei, configurando uma inversão de valores que não pode ser incentivada pelo Poder Público.

O Poder Público, sobretudo o Legislativo, não pode encorajar e incitar condutas irregulares, favorecer o desvio, e causar constrangimento, indignação e repulsa ao que atua em consonância com a legalidade.

RECOMENDAMOS, portanto, **emenda supressiva** a fim de extirpar o art. 16 do projeto de lei, renumerando-se os artigos seguintes.

É o parecer.

Sala das Comissões, em 14 de Dezembro de 2022.

SANDRO ROBERTO HOICI – SEM PARTIDO
Presidente da Comissão de Justiça e Redação

PEDRO GOMES SOARES - PSD
Relator da Comissão de Justiça e Redação

MARCIA BATISTA LOBO GRIGOLO -MDB
Membro da Comissão de Justiça e Redação