



PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Estado de Minas Gerais

Praça JK, s/n – Centro – Unaí /MG – CEP 38.610-000 Telefone (38) 3677 9610 Ramal 9025

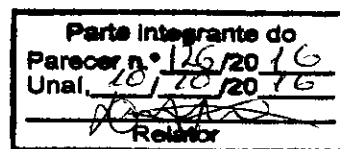
**DIVISÃO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DA CIDADE, URBANISMO E
CONTROLE DO ORDENAMENTO TERRITORIAL - DIPLAE**

153
A

À Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento, Meio Ambiente e Política Urbana da Câmara Municipal de Unaí, e aos cuidados do Vereador Netinho do Mamoeiro, Presidente da Comissão:

Dirijo-me a Vossa Senhoria o parecer técnico sobre os pontos dúbios do Projeto de Lei que me foi solicitado a responder, e no ensejo faço algumas sugestões de modificações a mais que penso ser bastante pertinente.

PARECER TÉCNICO



Com relação ao item (a) referente ao questionamento sobre o **artigo 10 do Projeto de Lei nº 17/2016**, que dispõe sobre a instituição de condomínio urbanístico para fins residenciais e dá outras providências, exponho as seguintes sugestões e fundamentos técnicos:

Vossa Senhoria tem razão quanto ao questionamento. A redação do artigo como está é duvidosa quanto à competência para a exigência da apresentação da documentação ao Cartório de Registro de Imóveis, pois o processo de implantação do empreendimento está afeito às exigências do poder executivo. Portanto, a redação ficará correta com a substituição do trecho "*ao Cartório Oficial de Registro de Imóveis*" para o trecho "*à Prefeitura Municipal de Unaí*", conforme observou a Vossa Senhoria.

Com relação ao segundo item (b) que se refere ao **artigo 22**, pedindo maiores explicações quanto ao fato da municipalidade poder vir a dispensar percentual de área pública, conforme prevê o texto do Projeto de Lei, faço a seguir uma sugestão das alterações e em seguida um comentário esclarecendo sobre o conteúdo:

No Projeto de Lei o **artigo 22** poderá ser expresso na seguinte redação, de modo mais esclarecedor:

"Art. 22. Para execução de condomínio urbanístico em terreno oriundo de loteamento devidamente aprovado pelo Município e registrado em Cartório de Registro de Imóveis, no qual foi destinada área pública de 35% exigida pela legislação de loteamento tradicional, poderá a municipalidade dispensar o percentual de área pública estabelecido no

artigo 21 desta lei, caso o condomínio se enquadre nas seguintes condições concomitantemente:

154
2

- I. A área em que for implantado o condomínio urbanístico deverá estar restrita em quadras, ou lotes urbanos, de dimensões que comportem subdivisões em frações ou quotas ideais da área, sem prejuízo aos mínimos estabelecidos Pelo Plano Diretor Urbano e pela Lei Orgânica do Município;
- II. Os usos de edificações permitidas e a ocupação do espaço urbano proposto pela forma de condomínio urbanístico deverão atender à legislação relativa ao Código de Edificações do Município, aplicável aos projetos de execução das obras urbanas ou para fins de urbanização.
- III. A área loteada na qual está sendo inserido o condomínio urbanístico já atenda satisfatoriamente ao mínimo de 35% de área pública, mesmo que lotes urbanos aprovados para edificação sejam unificados para dar origem a um condomínio urbanístico;
- IV. O acesso para veículos ao interior do condomínio, para atender às unidades autônomas, deverá ter via de acesso com largura mínima conforme prevista nesta Lei; e
- V. Não houver nenhuma área que requeira a preservação de suas características naturais por razões de natureza ambiental e que deva, obrigatoriamente, ser preservada como área verde acessível à população.

§1º. A dispensa preconizada no Caput deste artigo só será concedida mediante prévia análise técnica do projeto urbanístico pelos setores competentes da Prefeitura.

§2º. O projeto urbanístico referido no artigo anterior deverá prever as frações ou quotas ideais das unidades autônomas e a minuta da convenção do condomínio contendo-as expressas.

§3º. Para a análise conclusiva, o interessado deverá também apresentar o projeto de arquitetura completo referente ao tipo de edificação padronizada pelo condomínio.

§4º. Para a unificação referida no item III deste artigo, que dá origem à área do condomínio urbano, esta não poderá incluir gleba ou área não loteada regularmente, sem deixar um percentual de área pública proporcional a esta área de inclusão. ”

COMENTÁRIO:

155
A.

O **artigo 22** é importante porque a legislação regulamenta o condomínio urbanístico na abrangência de toda a área interna ao perímetro urbano, e a finalidade é para fixar normas relativas a essa forma de expansão das edificações residenciais com fins de urbanização planejada.

Dentro do perímetro urbano existe a área já loteada e ocupada pela *malha urbana*, ou seja, áreas cujo parcelamento passou pela aprovação técnica na Prefeitura para atender as exigências urbanas conforme legislação pertinente, e que estão registradas em Cartório Oficial de Registro de Imóveis da comarca. A lei exige que as áreas possuam infraestrutura urbana implantada e aprovada pelos órgãos responsáveis, e que também possuam os percentuais de área pública que complementem a função do habitar em comunidade.

Porém, também existem áreas no perímetro urbano que não estão urbanizadas e ainda permanecem como glebas, e que no Plano Diretor Urbano estão definidas como áreas de expansão urbana e sujeitas a estudos urbanísticos e regulamentações, para que possam ser ocupadas de forma planejada e orientada por legislação específica, para garantir o bem-estar e os direitos comunitários da população urbana.

Pensando nestas duas condições em que se apresentam as áreas contidas no perímetro urbano, portanto, áreas urbanas, mas não necessariamente urbanizadas conforme o conceito de urbanismo, é que tomamos o cuidado de prever no **artigo 22** que a localidade do condomínio urbanístico na área perimétrica urbana vai influenciar na análise e nas exigências legais, de modo que não tragam prejuízos para o atendimento das necessidades da população quanto aos equipamentos comunitários e condições ambientais, mas ao mesmo tempo traga sobre medida os custos-benefício para viabilidade do empreendimento sem ônus desnecessários.

Sugiro mais algumas alterações pontuais em alguns parágrafos e itens do Projeto de Lei, para melhor adequação a fundamentos que outrora não foram pensados:

No **artigo 1º** a complementação do texto poderia precisar mais a expressão “legislação vigente”, sobre o qual passo então à redação alternativa:

“Art. 1º. Institui o condomínio urbanístico por unidade autônoma para fins residenciais, nas zonas urbanas permitidas pelo Plano Diretor Urbano no Município de Unai, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes com base na legislação vigente **sobre condomínios e no que for previsto por esta lei.**”

No **artigo 2º** a palavra “lote” não tem sentido adequado no texto, pois aí está se referindo à “parcela” do lote que origina a fração ou quota ideal, e para evitar

ambigüidade, a palavra "lote" poderá ser substituída por "**parcela**", eliminando o duplo sentido. Passo então à redação corrigida:

156
A

*"Art. 2º Considera-se condomínio urbanístico por unidade autônoma para fins residenciais, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, especificamente nos artigos 1.331 e seguintes sobre condomínio, art. 8º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no art. 3º do Decreto-Lei Federal n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, no qual cada **parcela** será **considerada** como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ou quota ideal como parte do todo."*

Com vistas a prever situações urbanas mais amplas, sugiro a redefinição do conteúdo **do §1º e seus itens no artigo 5º**, para os quais proponho a seguinte redação:

"§1º Para efeito deste artigo, considera-se condomínio urbanístico, a divisão de imóvel urbano em unidades autônomas destinadas à edificação de unidades residenciais, às quais correspondem frações ou quotas ideais das áreas de uso comum dos condôminos, atendendo ainda às seguintes condições:

I – Será admitida a abertura de vias de acesso de domínio privado para acessar as unidades autônomas e vedada a apropriação de logradouros internamente aos limites do condomínio;

II – Será vedado o acesso externo a logradouros de forma individualizada pelas unidades autônomas residenciais internas ao condomínio;

III – A área objeto do condomínio deverá ser obrigatoriamente cercada por muros divisórios vazados ou muros parcialmente vazados, cercas vivas ou grades, e no seu alinhamento frontal com o logradouro não impeçam totalmente a visão interna do condomínio;

IV – As unidades autônomas para fins residenciais do condomínio urbanístico não poderão ser transformadas em estabelecimentos comerciais para vendas de produtos ou prestação de serviços abertos ao atendimento público geral por via pública;

V – Para atendimento de necessidades correlatas ao bem-estar dos moradores de condomínio, que almejam construções de estabelecimentos comerciais de prestação de serviços internos ao condomínio, tais como áreas e edificações para lazer, academias de ginástica, estética, atendimento farmacêutico, alimentação, cabeleireiro, papelaria, vestuário e demais serviços a serem definidos e estabelecidos pela convenção do

condomínio, deverá obedecer à legislação específica para edificações no município e Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;

157
4

VI – A construção em propriedade individualizada de uso comercial ou de prestação de serviços, só será permitida se o respectivo somatório de áreas de construção não ultrapasse o percentual de 10% da área total da gleba original ou da área total parcelada do condomínio; e

VII – Para maior definição do item anterior, a área a ser utilizada para edificações de finalidade comercial ou prestadora de serviços deverá ser prevista no projeto do condomínio, dimensionado o espaço adequado para edificar a arquitetura da modalidade pretendida.

Ainda no **artigo 5º**, em seu **§3º** e inciso **I**, por razão de maior detalhamento e esclarecimento do conteúdo do parágrafo e inciso, sugiro o seguinte texto alternativo com os seguintes dizeres:

“§3º Só será admitida a implantação de condomínio urbanístico em áreas originárias de loteamentos urbanos aprovados pelo Município, e que tenha acesso por uma via pública oficialmente reconhecida, ou em glebas urbanas cujo acesso tenha sido previamente reconhecido como área de servidão pública e que seja oficialmente doada para o domínio público, observando ainda as seguintes condições:

I – Nas áreas loteadas o acesso ao condomínio urbanístico por uma via urbanizada deverá ser único e ter entrada controlada;

II – Nas glebas urbanas o acesso ao condomínio urbanístico por via de servidão pública não poderá interditar a continuidade desse percurso para outras propriedades, exceto que o percurso termine na propriedade objeto do condomínio; e

III - Ainda referente ao item II, o calçamento e a infraestrutura que for necessária para a via de acesso até a entrada do condomínio não demandará ônus obrigatório para a municipalidade, mas estará por conta da iniciativa dos interessados.

No **artigo 9º**, nos **itens XI e XII**, proponho a substituição da área de 40.000,00 m² (quarenta mil metros quadrados) para 60.000,00 m² (sessenta mil metros quadrados) no **item XI**, e a medida 300,00 m (trezentos metros) para 360,00 m (trezentos e sessenta metros) no **item XII**, a fim de obter coerência de área para ampliar o limite da testada em consonância com o **artigo 23 da Lei Municipal 806, de 30 de março de 1976**, que dispõe sobre loteamento na área urbana do Município de Unaí, no limite máximo de dimensão de uma quadra. Passo então a redigir a nova redação do inciso:

158
4.

*"XI – área do condomínio nos moldes definidos por esta lei não poderá ultrapassar **60.000,00 m² (sessenta mil metros quadrados)** de área passível de fracionamento, caso contrário será aplicada a legislação em vigor para loteamentos urbanos clássicas na área objeto de parcelamento; e*

*XII – a testada para logradouro (via pública) não poderá ser superior a **360,00 m (trezentos e sessenta metros)** e deverá conter o acesso ao condomínio se essa for a única via de contato para acesso à via pública. "*

Proponho também uma alteração no **§ 1º do artigo 21** para eliminar ambiguidade com relação aos 10% (dez por cento) referido, pois existe a interpretação no texto que esse percentual está se referindo a parte do "valor de mercado", mas a intenção é garantir que a área a ser parcelada deve ser mantida pelas exigências urbanísticas, e que a supervalorização do "valor de mercado" em uma área menor que esta, para compensar valor dos custos para execução da infraestrutura requerida, não é aceitável. Então passo a sugerir uma nova redação para o **§ 1º do artigo 21**:

"§1º. O percentual referido no Caput poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em área inferior aos 10% (dez por cento) exigidos por esta lei em relação ao condomínio urbanístico, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por lei ordinária."

Para o **artigo 23** proponho os seguintes acréscimos para detalhar a ideia e dar maior definição para as possíveis variações do condomínio urbanístico, acrescentando o item **IV** e modificando os **itens I, II e III**, que dará maior consistência para as diretrizes desta Lei, conforme se segue:

"Art. 23. Ficam sujeitos a diretrizes estabelecidas nesta Lei e condicionados à aprovação da Prefeitura Municipal, nas zonas urbanas permitidas:

I – Condomínio urbanístico por unidades autônomas de casas isoladas unifamiliares;

II – Condomínio urbanístico por unidades autônomas de casas geminadas unifamiliares;

III – Condomínio urbanístico por unidades autônomas de prédios de apartamentos; e

IV – Condomínio urbanístico por unidades autônomas mistas de casas

159
4.
isoladas, casas geminadas e prédios de apartamentos, formando combinações entre duas ou três destas modalidades.

§1º. Os itens I e II se referem ao condomínio urbanístico em que as unidades autônomas correspondem às parcelas do terreno subdivididas similarmemente a lotes urbanos tradicionais, porém diferindo apenas nas restrições de natureza jurídica que define parcelas como frações ou quotas ideais em relação à área total do condomínio na horizontal.

§2º. O que diferencia o item I do item II são as casas em sua natureza isolada e geminada, sendo que a casa isolada ocupa a unidade autônoma de modo independente, enquanto a casa geminada ocupa a unidade autônoma dividindo o espaço da casa em duas unidades de moradia unifamiliar simétricas, através de uma parede contígua na linha divisória que limitam as frações ideais horizontais.

§3º. O item III se refere ao condomínio urbanístico em que as unidades autônomas correspondem às parcelas do terreno subdivididas similarmemente a lotes urbanos tradicionais, porém diferindo apenas nas restrições de natureza jurídica que define as parcelas como frações ou quotas ideais em relação à área total do condomínio, e que em cada parcela horizontal do terreno se edifica um prédio de apartamentos com suas respectivas frações ideais prediais, caracterizando um condomínio edilício vertical.

§4º. O item IV se refere ao condomínio urbanístico em que as modalidades de casa isolada, casa geminada e prédio de apartamentos, ocupam espaços setorizados dentro da área do condomínio, caracterizando um misto de arquitetura organizada no interior do condomínio que atenda harmoniosamente às três formas no escopo desta Lei.

§5º. O conjunto de prédios de apartamentos construídos fará fração ou quota ideal relativas às áreas em comum utilizadas por todos os condôminos dos prédios, sendo cada fração ou quota ideal relativa correspondente no terreno parcelado conforme o projeto do condomínio urbanístico instituído.

§6º. As áreas em comum referida no parágrafo anterior são as áreas de lazer, entretenimento, estacionamentos e garagens comuns, acesso e circulação de veículos e pedestres, áreas verdes, áreas para instalação de equipamentos urbanos, clube recreativo, portaria, área administrativas e de serviços comuns, todas internas à área do condomínio urbanístico estabelecido.

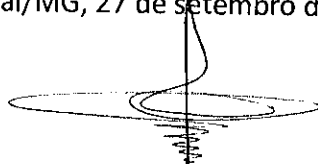
§7º. Para o entendimento da idéia de fração ou quota ideal relativa aqui referida, consideramos coma a proporção de área da unidade autônoma no prédio, entendido como a área do apartamento, em relação à área total dos apartamentos do prédio, vindo a incidir nas áreas de uso comum que estão internas ou externas ao edifício de apartamentos.”

160
A

Sendo o que se apresenta para o momento, subscrevo-me colocar à disposição para o que se fizer necessário.

Atenciosamente,

Unaí/MG, 27 de setembro de 2016.



Paulo César Gonçalves Ferreira
Arquiteto CAU 16.250-7
DIPLAE/SEPLAN