

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E DIREITOS HUMANOS**

**PARECER N.º           /2016.**

**PROJETO DE LEI N.º 17/2016.**

**ANÁLISE DAS EMENDAS DE NÚMEROS 12 A 26 REFERENTES AO SEGUINTE OBJETO: Dispõe sobre a instituição de condomínio urbanístico para fins residenciais e dá outras providências.**

**AUTOR: VEREADOR ZÉ LUCAS**

**RELATOR: VEREADOR ALINO COELHO**

**Relatório**

Inicialmente, tratou-se do Projeto de Lei n.º 80/2015, de autoria do Vereador Zé Lucas, que trouxe como objeto o seguinte: Dispõe sobre a instituição de condomínio urbanístico para fins residenciais e dá outras providências.

O Projeto de Lei n.º80/2015 foi distribuído à Douta Comissão de Constituição, Legislação, Justiça, Redação e Direitos Humanos, que designou como relator da matéria o Nobre Vereador Alino Coelho, o qual perdeu o seu prazo para parecer.

Assim, a CCLJRDH designou como novo relator da matéria o Nobre Vereador Eugênio Ferreira, que, antes de exarar parecer sobre o projeto, em conjunto com seus Pares, solicitou o sobrestamento da proposição, com a finalidade de aguardar a realização de audiência pública e estudo técnico acerca da proposta.

Após a realização da audiência pública, conforme ata de fls. 32-42, e da apresentação de estudo técnico, consoante parecer de fls.43-50, a matéria foi encaminhada novamente à CCLJRDH, que exarou parecer e votação favoráveis ao projeto, acrescentando a este 11 Emendas.

Posteriormente, a proposição foi devidamente distribuída para a Comissão de Finanças, Tributação, Orçamento e Tomada de Contas com parecer da relatora Andréa Machado favorável ao Projeto de Lei n.º 17/2016 que foi aprovado pela referida comissão.

O próprio relator na 5ª Reunião Extraordinária da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento, Meio Ambiente, Política Urbana e Habitação requereu a conversão do projeto em diligência no sentido de solicitar a manifestação pelo Conselho Municipal de Política Urbana e oficiar também o autor da proposição para fornecer esclarecimentos pontuais sobre a matéria, conforme fls.78.

A ata da 4ª reunião ordinária da referida comissão realizada em 06/10/2016 foi no sentido da deliberação pela reiteração ou dispensa do pedido dirigido ao COMPUR. Assim, foi aprovada a dispensa da diligência por unanimidade. Já o autor do projeto de lei, o vereador Zé Lucas, informou pelo Ofício n.º 65/GAB/PR/VerZELUCAS, protocolado no dia 06/10/2016, que apresentou emendas para corrigir o questionamento realizado pela comissão constante no Ofício n.º 118/SACOM.

Posteriormente, houve a aprovação do parecer da Comissão de Agricultura que trouxe três novas emendas, além de constar em anexo o parecer técnico da Prefeitura de Unaí acerca das emendas apresentadas pelo autor do projeto de lei.

Cumpridas as etapas do processo legislativo foi encaminhada a presente matéria a esta Comissão a fim de ser emitido parecer, sob minha relatoria, por força do r. despacho do Presidente desta Comissão.

É o relatório. Passa-se à fundamentação.

### **Fundamentação**

A competência da Comissão de Constituição em analisar emendas ao Projeto de Lei 17/2016 está abarcado no artigo 102, I, “a” do Regimento Interno de Unaí, senão vejamos:

Art. 102. A competência de cada Comissão Permanente decorre da matéria compreendida em sua denominação, incumbindo, especificamente:

I - à Comissão de Constituição, Legislação, Justiça, Redação e Direitos Humanos:

a) manifestar-se sobre os aspectos constitucional, legal, jurídico e regimental de projetos, **emendas**, substitutivos e requerimentos sujeitos à apreciação da Câmara; (grifo nosso)

(...)

Cabe ressaltar que, o parágrafo 1º do artigo 171 do Regimento Interno traz que a emenda nada mais é do que uma proposição e que pode ser prevista no trâmite do processo legislativo como extensão do conceito de proposição:

§ 1º Incluem-se no processo legislativo, por extensão do conceito de proposição:

(...)

IV - a emenda;

(...)

O artigo 235 e seguintes do referido Regimento Interno tratam a respeito da emenda com relação a sua finalidade, iniciativa e hipóteses de admissão:

#### Seção VII

##### Da Emenda e do Substitutivo

Art. 235. Emenda é a proposição apresentada como acessória de outra, com a finalidade de aditar, modificar, substituir ou suprimir dispositivo.

(...)

Art. 236. A emenda, quanto à sua iniciativa, é:

I - de Vereador;

(...)

Art. 238. A emenda será admitida:

I - se pertinente à matéria contida na proposição principal; e

II - se incidente sobre um só dispositivo, a não ser que se trate de matéria correlata, de maneira que a modificação de um envolva a necessidade de se alterarem outros dispositivos.

A intenção do autor do projeto de lei é instituir no ordenamento jurídico municipal uma normatização para instituição de condomínio urbanístico por unidade autônoma para fins residenciais, nas zonas urbanas permitidas pelo Plano Diretor correlacionado ao

perímetro urbano delineado, desde que haja prévia aprovação dos projetos pelos órgãos competentes com respaldo na legislação em vigor.

Cabe lembrar que a ata da audiência pública realizada em 31 de maio de 2016, conforme fls. 32/42, trouxe que o Promotor de Justiça, senhor Luís Gustavo Bortoncello afirmou “a necessidade de lei que regulamente a constituição de condomínio urbanístico”. grifo nosso (fls.34). As emendas apresentadas pelo autor do projeto de lei servem para melhor adequar o texto constante na proposição e tiveram respaldo em parecer expedido por técnico da Prefeitura de Unaí.

A fundamentação do Parecer Técnico da Divisão de Planejamento Estratégico da Cidade, Urbanismo e Controle do Ordenamento Territorial – DIPLAE da Prefeitura Municipal de Unaí (fls.153/160) subscrito por Paulo César Gonçalves Ferreira (Arquiteto CAU 16.250-7 DIPLAE/SEPLAN), acerca da análise do Projeto de Lei n.º 17/2016 serviu de justificativa e embasamento técnico para a propositura das emendas de números 12 a 15, 21 a 24 e 26 trazidas pelo próprio autor do projeto.

Já as emendas de números 16 a 20 e 25 dizem respeito a modificações quanto à ordenação do projeto em denominar capítulos de acordo com os conteúdos trazidos no corpo do projeto de lei.

Assim, o parecer técnico trouxe orientações baseadas em sugestões de modificações que informa serem bastante pertinentes e subsidiou as emendas ora analisadas.

Contudo, deve-se atentar para o fato de a emenda de número 13 ao tratar do artigo 5º, §1º apresentou vários incisos com conteúdo não correlatos em uma mesma proposição, violando assim, o artigo 238, inciso II, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Unaí. O relator, então, apresenta juntamente ao parecer emendas que tragam todo o conteúdo previsto na emenda 13 que será rejeitada, em razão da existência notória de vício formal.

Com relação as justificativas das emendas apresentadas a partir do conteúdo trazido pela emenda de número 13, tem-se o seguinte respaldo técnico citado no parecer da Prefeitura: “Com vistas a prever situações urbanas mais amplas, sugiro a redefinição do conteúdo do §1 e seus itens no artigo 5º (...)”

Quanto a emenda de número 21 que trata do artigo 23 do projeto de lei, pode-se dizer que ocorreu também vício formal. Houve violação do artigo 238, inciso II do Regimento Interno da Câmara Municipal de Unaí. Diante disso, como relator, apresento cinco emendas a fim de retificar o problema sem haver prejuízo de conteúdo, porém a referida emenda será também rejeitada.

As justificativas das emendas relacionadas ao artigo 23 do projeto de lei nº 17/2016 constante desde a emenda 21 se resumem na seguinte explicação: “A presente Emenda objetiva complementar o texto, haja vista o acréscimo de informações a fim de detalhar a ideia de condomínio urbanístico e dar maior definição para as possíveis variações do objeto deste projeto”.

Com relação à emenda de número 23 é possível dizer que feriu o artigo 238, II do Regimento Interno, uma vez que trouxe duas matérias não correlatas. Assim, a justificativa das duas emendas ora propostas para desmembrar o conteúdo trazido pela emenda 23 se resumiu a explicação técnica trazida no parecer da Prefeitura e constante na própria justificativa da emenda mencionada.

Cabe salientar que o Vereador Eugênio Ferreira ao apresentar a emenda de n.º 7 deve se atentar para que a supressão da alínea “e” do artigo 13 se refere na realidade ao inciso II.

Outro ponto que precisa ser observado é que as emendas de números 2 e 18 trazem capítulos com denominações de diferentes títulos para um mesmo conteúdo previsto no bojo do projeto. Assim, cabe à aprovação em plenário por parte dos edis de somente de uma das duas emendas ora referidas.

Após a análise pelas Comissões pertinentes, deve haver o retorno do Projeto de Lei para a Comissão de Constituição, Legislação, Justiça, Redação e Direitos Humanos para que seja dada forma à matéria, a fim de que seja aprovada segundo a técnica legislativa para correção de eventuais erros de linguagem, defeitos ou erros materiais.

Sem mais considerações, passe-se à conclusão.

## **Conclusão**

Em face do exposto, voto pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 17/2016 em relação às emendas 12, 14 a 20, 22 e 24 a 26 e emendas ora propostas e pela **rejeição** das emendas 13, 21 e 23.

Plenário Vereador Geraldo Melgaço de Abreu, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

**VEREADOR ALINO COELHO**

*Relator designado*

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Dê-se ao inciso I do parágrafo 1º do artigo 5º do Projeto de Lei nº 17/2016 a seguinte redação:

§ 1º.....:

*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;*

Unaí, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Acrescente-se ao parágrafo 1º do artigo 5º do Projeto de Lei nº 17/2016 o inciso IV:

§ 1º.....:

*IV – será vedado o acesso externo a logradouros de forma individualizada pelas unidades autônomas residenciais internas ao condomínio;*

Unai, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Suprima-se o artigo 25 e dê-se ao inciso II do parágrafo 1º do artigo 5º do Projeto de Lei nº 17/2016 a seguinte redação:

§ 1º .....

*II – 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, estabelecendo-se o acesso de acordo com as diretrizes estipuladas por órgão competente da Prefeitura Municipal, e cumprida às exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro. Os elementos de fechamento só poderão ser construídos se não interferirem na política da boa vizinhança, evitando privação de liberdade ou restrição da privacidade dos vizinhos, e nem interferirem na estética e conservação de patrimônio histórico;*

Unaí, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Dê-se ao inciso III do parágrafo 1º do artigo 5º do Projeto de Lei nº 17/2016 a seguinte redação:

§ 1º .....

*III – 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;*

Unai, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Acrescente-se ao parágrafo 1º do artigo 5º do Projeto de Lei nº 17/2016 o inciso V:

§ 1º.....:

*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, a legislação específica para edificações no município e Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano deverá ser cumprida;*

Unai, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator Designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Acrescentem-se ao parágrafo 1º do artigo 5º do Projeto de Lei nº 17/2016 o inciso VI e VII:

§ 1º.....:

*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.*

Unaí, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator Designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Dê-se ao inciso XI do artigo 9º do Projeto de Lei nº 17/2016 a seguinte redação:

Art.9º.....:

*XI – área do condomínio nos moldes definidos por esta lei não poderá ultrapassar 60.000,00 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados) de área passível de fracionamento, caso contrário será aplicada a legislação em vigor para loteamentos urbanos clássicos na área objeto de parcelamento; e*

Unai, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Dê-se ao inciso XII do artigo 9º do Projeto de Lei nº 17/2016 a seguinte redação:

Art.9º.....:

*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.*

Unaí, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Acrescentem-se ao artigo 23 do Projeto de Lei nº 17/2016 o inciso IV e parágrafo 4º:

Art.23.....

*IV – condomínio urbanístico por unidades autônomas mistas de casas isoladas, casas geminadas e prédios de apartamentos, formando combinações entre duas ou três destas modalidades.*

(...)

*§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.*

Unai, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Acrescentem-se ao artigo 23 do Projeto de Lei nº 17/2016 os parágrafos 1º e 2º:

Art.23.....

*§1º. Os itens I e II se referem ao condomínio urbanístico em que as unidades autônomas correspondem às parcelas do terreno subdivididas similarmente 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.*

Unai, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO

Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Acrescente-se ao artigo 23 do Projeto de Lei nº 17/2016 o parágrafo 3º:

*Art.23.....*

*§3º. O item III se refere ao condomínio urbanístico em que as unidades autônomas correspondem às parcelas do terreno subdivididas similarmente 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.*

Unaí, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Acrescentem-se ao artigo 23 do Projeto de Lei nº 17/2016 os parágrafos 5º e 6º:

Art.23.....

*§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, todos internos à área do condomínio urbanístico estabelecido.*

Unaí, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado

EMENDA Nº            AO PROJETO DE LEI Nº 17/2016

Acrescente-se o ao artigo 23 do Projeto de Lei nº 17/2016 o parágrafo 7º:

Art.23.....

*§7º. Para o entendimento da ideia de fração ou quota ideal relativa aqui referida, consideramos como 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.*

Unai, 24 de outubro de 2016; 72º da Instalação do Município.

VEREADOR ALINO COELHO  
Relator designado