



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROCURADORIA GERAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

PJ/PG.Nº 162/2022

Do: Procurador Geral
Ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Contagem-MG

Senhor Presidente:

Instados a emitir parecer sobre o Projeto de Lei Complementar 001/2022, de autoria da Vereadora Glória da Aposentadoria, que “Dispõe sobre a implantação de condomínios de lotes”, cumpre-nos manifestar:

Trata-se de Projeto de Lei que tem por escopo dispor sobre a implantação de condomínios de lotes.

Ab initio, cumpre salientar que a Proposição de Lei em análise, salvo melhor juízo, padece do requisito de inovação legislativa, tendo em vista já haver previsão sobre o tema no ordenamento jurídico municipal, em especial pela Lei Complementar nº 295, de 30 de janeiro de 2020, que “disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Contagem, e dá outras providências”.

Nesse sentido, dentre outros dispositivos destaca-se o capítulo V, dedicado especificamente ao condomínio de lotes, *in verbis*:

“CAPÍTULO V

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 67. Considera-se condomínio de lotes a divisão de terreno em partes que são propriedades exclusivas ou unidades imobiliárias destinadas a construção de edificações e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinada a implantação de vias internas, áreas de manutenção e áreas de convivência e lazer.

§1º A categoria de uso deve ser informada no projeto e somente pode ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§2º Nas unidades imobiliárias resultantes do condomínio de lotes não será admitido outro sistema condominial.

§3º Nos condomínios de lotes é vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, sendo admitida somente a abertura de vias internas de domínio privado.

§4º Aos imóveis resultantes de condomínio de lotes é garantida a autonomia para o licenciamento individual de suas construções, aplicando-se, no que couber, os parâmetros urbanísticos.

§5º No caso que dispõe o §4º deste artigo, será considerado lote cada propriedade exclusiva e seus limites serão considerados para aplicação dos parâmetros no licenciamento individual, excetuada a quota de terreno por unidade habitacional que será aplicada na área total do condomínio.

§6º O condomínio de lotes não poderá gerar um número de unidades imobiliárias superior ao número de unidades residenciais permitido pela quota de terreno por unidade habitacional.

Art. 68. Para efeito da classificação do empreendimento como condomínio, entende-se como vias de circulação interna as vias que não são de uso público, definidas como áreas de uso comum, cuja manutenção é de responsabilidade do condomínio e deverão ser integradas em um sistema que permita o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização do sistema viário público.

Art. 69. A aprovação de condomínio de lotes deve observar o seguinte:

I - a área das unidades imobiliárias poderá ser inferior à área do lote mínimo constante do Anexo 5 desta Lei Complementar, observada a quota de terreno por unidade habitacional, desde que respeitada a área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados);

II - as unidades imobiliárias devem ter testada mínima de 5,00m (cinco metros), respeitada a razão entre profundidade e testada não superior a 6m (seis metros);

III - todas as unidades imobiliárias devem confrontar-se com pelo menos uma via interna, que deverão ter largura de 12,00m (doze metros) quando destinado ao uso residencial ou misto e 16,00m (dezesesseis metros) quando destinado ao uso não residencial;

IV - as dimensões máximas previstas para o condomínio, descontadas as áreas transferidas ao Município, ficam assim definidas:



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

a) para os condomínios de lotes residenciais e mistos, a área máxima do condomínio é de 100.000m² (cem mil metros quadrados); e

b) para os condomínios de lotes não residenciais, a área máxima do condomínio é de 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados).

V - a aprovação de condomínio de lotes em gleba ou conjunto de glebas fica sujeita a transferência de área ao Município para implantação de equipamentos comunitários e/ou ELUPs, sendo que:

a) para os condomínios de lotes residenciais e mistos, a área a ser transferida será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba; e

b) para os condomínios de lotes não residenciais, a área a ser transferida será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.

§1º Além do percentual de transferência previsto nas alíneas "a" e "b" do inciso V deste artigo, poderá ser exigida transferência de área excedente para implantação de via de uso público a ser executada pelo empreendedor.

§2º As áreas a serem transferidas ao Município no terreno devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

§3º Havendo interesse público a área a ser transferida poderá situar-se em outro local do Município, desde que atendido o disposto no art. 57 desta Lei Complementar.

§4º Será admitida a implantação de condomínio com área superior à especificada no inciso IV do art. 69 desta Lei Complementar, a critério da CPOUS, desde que, cumulativamente:

I - o terreno já apresente características de confinamento por obstáculos físicos naturais ou o condomínio não represente barreira física que impeça ou prejudique a continuidade do tecido urbano; e

II - a área do condomínio residencial, descontadas as áreas transferidas ao Município, não ultrapasse 120.000m² (cento e vinte mil metros quadrados).

Art. 70. Aplica-se, no que couber, o disposto no Capítulo IV do Título II desta Lei Complementar."

Desse modo, a novidade no ordenamento jurídico é elemento de definição da Lei no seu sentido material. Para ser considerado Lei, o ato normativo deve ser dotado de



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

generalidade, abstração, obrigatoriedade e inovação. Como ensina Luiz Fernando Coelho, observemos:

“(...) a rigor, lei é somente a norma que inova no ordenamento jurídico, determinando um tipo de conduta, comissiva ou omissiva, como obrigatório.” (Enciclopédia Saraiva do Direito, Coord. R. Limongi França, Saraiva, 1977.)

Assim, a existência de uma lei anterior com texto análogo ao projeto de lei em questão, obsta o prosseguimento da proposição, tendo em vista que não pode haver mais de uma lei tratando do mesmo tema, bem como não houve revogação expressa da norma anterior.

Nessa senda, é o que prevê a Lei Complementar 95/98, que Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona, *in verbis*:

Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

IV - o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando a subsequente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.

Art. 9º A cláusula de revogação deverá enumerar, expressamente, as leis ou disposições legais revogadas.”

Ante o exposto, infere-se que a proposição em exame possui vícios que impedem sua regular tramitação.

Diante das considerações apresentadas manifestamo-nos **pela ilegalidade e inadmissibilidade do Projeto de Lei Complementar 001/2022, apresentado pela Vereadora Glória da Aposentadoria.**

É o nosso parecer, que submetemos à apreciação de Vossa Senhoria.

Contagem, 18 de julho de 2022.


Silvério de Oliveira Cândido
Procurador Geral