PREFEITURA MUNICIPAL
QUATRO BARRAS
JOIA RARA DO PARANÁ

Ofício nº 373/2023/GAB/SMG Quatro Barras, 30 de outubro de 2023.

Câmara Municipal de Quatro Barras
Comprovante de Protocolo
Processo nº 9701 2023
Data 01/11/23
Assinatura

A Sua Excelência Senhor
ANTONIO CEZAR CREPLIVE
Presidente da Câmara Municipal
Quatro Barras/PR

MENSAGEM Nº 42/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Encaminhamos para análise, discussão e aprovação dos nobres Edis a Mensagem que "Altera a Lei Municipal nº 927/2015 que "Autoriza o Município de Quatro Barras a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município de Quatro Barras"."

A Lei nº 927/2015 foi elaborada à época embasando-se em posicionamento do IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e decisões que solicitam que os municípios efetuassem disposição em Lei Municipal quanto a instituição de condomínio horizontal de lotes para instituição desses em seus municípios.

Vejamos o porquê da necessidade desta lei no ano de 2015: quando falávamos em condomínio, a lei federal fixa que "As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei" (art. 1° da Lei 4591/64).

Assim, nos termos dos destaques feitos, a lei federal aplicava-se aos condomínios com existência de edificações, assim autorizando a constituição de condomínio e unidades autônomas. Ou seja, podemos traduzir a lei federal em: **vontade de constituir condomínio + existência de edificação = escrituração e unidade autônoma.**

Ocorre que a lei federal era de 1964 e o ritmo das cidades sugeriu uma perspectiva de construção diversa de casa (item isolado, com seu muro, sua disposição e sua própria segurança) ou de aglomerado de apartamentos ou ainda de construções padrões (as projetadas por terceiros), investindo em um perfil que se baseava em uma unidade autônoma com espaço coletivo e sendo esta unidade construída e projetada pelo próprio proprietário, revestindo-se de características de cada morador, sendo este o próprio dono do projeto, da obra, da construção e de seu fruto; sendo esta construção em um local que possui espaços coletivos em que a segurança, o cuidado com a área externa e comum, sejam feitos e administrados por um condomínio.

Nesta perspectiva, esta exigência pode ser traduzida em: **vontade de constituir condomínio + existência de lote = escrituração e unidade autônoma apta a receber futura construção.**

Assim, para expressar esta tendência, necessário se fez, por exigência e posicionamento do IRIB, a edição de leis municipais que autorizassem a referida forma aqui transcrita de condomínio horizontal de lotes. Desta histórico nasce a Lei nº 927/2015.

Os anos passaram e esta tendência que antes dependia tão somente de leis municipais passou a incorporar o Código Civil Brasileiro que inseriu em sua redação uma seção específica para tratar do tema:

"Seção IV

Do Condomínio de Lotes

> Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.
>
> § 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.
>
> § 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.
>
> § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Assim, por exemplo, justifica-se a criação do Condomínio Fazenda Bayer.

Ocorre que, como esta medida foi algo "atual", não abrangeu as transações imobiliárias mais antigas. Ou seja, antes de 2015 quando a vontade do vendedor e comprador era constituir Condomínio Horizontal de Lotes (somente o lote autônomo, sem a edificação particular), para fins de papel e documentos precisava descrever e aprovar junto aos órgãos um Condomínio Edilício Horizontal (como se lá fosse implantada edificação na área particular). Essa foi a realidade de inúmeros condomínios do município que surgiram a partir dos anos 90.

Frente esta realidade e a necessidade de se regularizar e regulamentar o Condomínio de Lotes tanto para as futuras realizações quanto para as que surgiram no vazio da lei, o Município propõe inserir na Lei nº 927/2015 a seguinte previsão: se 100% dos adquirentes, mediante acordo entre "vendedor e compradores" quiserem efetivamente colocar em prática o que avençaram somente no particular (entrega do lote, sem edificação) poderão fazê-lo, desde que documentem referido ato.

Importante destacar que se tratam de casos de áreas particulares, com vias particulares e que toda a responsabilidade de infraestrutura é particular, nada impactando ao município.

PREFEITURA MUNICIPAL
QUATRO BARRAS
JOIA RARA DO PARANÁ

Assim, contamos com a análise, discussão e aprovação do projeto de lei pelos Nobres Edis desta Casa de Leis e nos encontramos a disposição para maiores esclarecimentos.

Na oportunidade, reiteramos votos de elevada consideração e apreço.

Atenciosamente,

LORENO BERNARDO TOLARDO
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL
QUATRO BARRAS
JOIA RARA DO PARANÁ

PROJETO DE LEI

Altera a Lei Municipal nº 927/2015 que "Autoriza o Município de Quatro Barras a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município de Quatro Barras".

A Câmara Municipal de Quatro Barras, Estado do Paraná, aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte lei.

Art.1º Insere o art. 11-A na Lei Municipal nº 927/2015, com a seguinte redação:

Art.11-A Os Condomínios edilícios com incorporação imobiliária devidamente registrada, poderão, havendo interesse das partes, por unanimidade, serem convertidos em Condomínio de Lotes em conformidade com a Lei Municipal nº 927/2015.

Parágrafo Único. A autorização constante do Caput deste artigo não altera os parâmetros de parcelamento do solo previstos a epoca da aprovação.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

LORENO BERNARDO TOLARDO
Prefeito Municipal