

PROTOCOLO
Câmara Municipal de Boa Vista
RECEBI em 10:47
DO DIA: 06/06/18
ASS: [Assinatura]
Valdileide Costa de Carvalho
Chefe de Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 299 DE 15 DE MARÇO DE 2018.

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS
MAURICÉLIO FERNANDES
RÔMULO AMORIM
IDAZIO CHAGAS DE LIMA

Processo nº 522/18.

LIDO NO EXPEDIENTE DA
SESSÃO 12/06/18
[Assinatura]
1º SECRETÁRIO

DISPÕE SOBRE: OS CRITÉRIOS PARA REGULAMENTAR O
PARCELAMENTO DO SOLO EM FORMATO DE CONDOMÍNIO DE
LOTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Prefeita do Município de Boa Vista, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a
Câmara Municipal aprovou, e sanciona o seguinte:

Art. 1º. A implantação de Condomínios Urbanísticos no Município de Boa Vista fica condicionada aos critérios e exigências desta Lei e das demais Leis Municipais pertinentes à matéria.

§ 1º. O Condomínio Urbanístico poderá ser constituído de unidades autônomas destinadas à edificação ou de unidades edificadas.

§ 2º. As normas e requisitos mínimos para a construção, a serem apresentados nos Anexos, e no Código de Edificações e instalações do Município de Boa Vista (Lei nº 023, de 10 de outubro de 1974).

§ 3º. O Condomínio poderá ser utilizado para fins residenciais e/ou comerciais, sendo respeitadas as seguintes peculiaridades:

I. Nos Condomínios Urbanísticos tipo A será admitido o uso exclusivamente residencial;

II. Nos Condomínios Urbanísticos tipo B o uso será residencial e/ou comercial;

III. Nos Condomínios Urbanísticos tipo C o uso poderá ser residencial e/ou comercial.

Art. 2º. Poderão ser implantados Condomínios Urbanísticos, nas Zonas Urbanas e Expansão Urbana que assim o permitirem, de acordo com os Anexos.

Art. 3º. Os Condomínios só poderão ser implantados em áreas que tenham acesso para vias oficiais de circulação.

Art. 4º. O tamanho máximo do terreno para Condomínios Urbanísticos será:

PRESIDENCIA - CMBV

I. Até 10.000m² (Dez mil metros quadrados) para Condomínio Urbanísticos tipo A;

Recebido em 06/06/18
Às 11:20

Rubrica Mário Ferruz

[Assinatura]

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS
MAURICÉLIO FERNANDES
RÔMULO AMORIM
IDAZIO CHAGAS DE LIMA

II. Até 100.000m² (Cem mil metros quadrados) para Condomínios Urbanísticos tipo B;

III. Até 1.000.000m² (Hum Milhão metros quadrados) para Condomínios Urbanísticos tipo C.

Art. 5º. O Condomínio Urbanísticos ou Condomínio Urbanístico Integrado à edificação, fechado e contínuo, não poderá ter frações autônomas com áreas inferiores àquelas estabelecidas no Quadro I, do ANEXO Único.

Art. 6º. Os parâmetros urbanísticos para os Condomínios estão especificados no Quadro I, do ANEXO Único, sendo respeitados os seguintes casos:

§ 1º. Para Condomínios Urbanísticos tipo A e tipo B;

I. Será permitido no máximo 03 (três) pavimentos, sendo térreo mais 02 (dois) pavimentos;

II. A taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade do terreno devem estar de acordo com o Quadro I, do ANEXO Único;

III. Será admitida a geminação das unidades, com agrupamentos de no máximo 10 (dez) unidades, desde que sejam respeitados os outros parâmetros e as paredes divisórias das unidades autônomas sejam de no mínimo 25cm (vinte e cinco centímetros).

§ 2º. Para Condomínios Urbanísticos tipo C:

I. Nos casos em que o condomínio for de torres de edifícios, deverão ser seguidos os parâmetros do Quadro I, do ANEXO Único além do afastamento mínimo de 10 (dez metros) entre as edificações, quando for o caso;

II. Nos casos em que o condomínio for de edificações térreas ou assobradadas será permitido no máximo 03 (três) pavimentos, sendo térreo mais 2 (dois) pavimentos;

III. Será permitido a geminação das unidades, no máximo 2 (duas) a 2 (duas), apenas nos casos em que o condomínio for de edificações térreas ou assobradadas, desde que as paredes divisórias das unidades autônomas sejam de no mínimo 25cm (vinte e cinco centímetros)

Art. 7º. Serão consideradas, para efeito de cálculo da taxa de ocupação, além das áreas construídas, aquelas que não receberem elementos construtivos, mas que se caracterizem como de uso privativo.

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS

MAURICÉLIO FERNANDES

RÔMULO AMORIM

IDAZIO CHAGAS DE LIMA

Parágrafo Único - Se o terreno for comprovadamente oriundo de área de loteamento é dispensada essa exigência.

Art. 8º. Deverá ser previstos área para estacionamento, com vagas de acordo Lei Vigente.

Art. 9º. Deverá ser reservada área livre para lazer dos condôminos, na porcentagem mínima de 10% (dez por cento) da área líquida total.

Parágrafo Único - a área lazer deverá estar em local reservado, de forma a não violar a privacidade dos condôminos.

Art. 10º. Para o acondicionamento dos resíduos sólidos deverá ser previsto local interno, com acesso para via pública, para os condomínios Tipo B e C.

Parágrafo Único - Na área externa, no local de acesso aos resíduos sólidos, deverá ser previsto local para estacionamento de contêineres e veículos de coleta pública, para condomínios Tipo B e C.

Art. 11º. Deverá ser reservado o mínimo de 2% (dois por cento) da área total para área verde.

Parágrafo Único - Contará como verde as áreas com arborização obrigatória, como canteiros centrais, calçadas e praças.

Art. 12º. Os parâmetros viários para vias internas aos condomínios deverão estar de acordo com o Quadro II, do Anexo único, desta Lei.

§ 1º. É dispensada via interna nos Condomínios Urbanísticos tipo A;

§ 2º. O tamanho mínimo para via nos Condomínios Urbanísticos tipo B e C será de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetro) sendo 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) para pista de Rolamento e 2,00m (dois metros) para passeio em cada lado da via, sendo esta via de fluxo único;

§ 3º. Sendo a rua de habitação sem saída, será obrigatória a instalação de um "cul de sac", com praça de retorno de diâmetro mínimo equivalente ao dobro da via em que estiver localizado;

§ 4º. Quando Via Coletora for exclusivamente comercial os passeios terão largura mínima de 3.00 (três metros).

Art. 13º. Os passeios terão largura mínima de acordo com Quadro II, do Anexo Único) e possuirão, obrigatoriamente, as seguintes faixas:

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS
MAURICÉLIO FERNANDES
RÔMULO AMORIM
IDAZIO CHAGAS DE LIMA

I. Faixa de serviço - destina - se á instalação de equipamentos e mobiliários urbanos, devendo ter largura mínima igual ou maior que 70 cm (setenta centímetros);

II. Faixa livre - área do passeio destinada exclusivamente á circulação de pedestres, desobstruída de mobiliário urbano ou de qualquer outra interferência, com largura mínima igual ou maior de 1,30m (um metro e trinta).

III. Faixa de acesso - área da calçada lindeira aos imóveis, caracterizada pelo espaço excedente entre a faixa livre e o limite do lote.

Art. 14º. Aprovado o projeto de condomínio, não serão permitidos novos fracionamentos nem alterações do projeto e da destinação original das unidades fracionadas.

Art. 15º. No caso do condomínio se localizar em áreas lindeiras ás praias, ás margens dos cursos d'água e dos lagos naturais, deve ser solicitado junto ao Órgão competente a licença para desenvolver as atividades solicitadas.

Parágrafo Único - Para efeito do previsto no caput deste artigo, também se considera:

- I. - lago, lagoa e a laguna;
- II. - cursos d'água, os córregos, os rios e canais.

Art. 16º. Entre dois ou mais Condomínios Urbanísticos tipo C vizinhos será exigido a abertura de uma via de circulação, para atender o sistema viário municipal.

Art. 17º. Não será permitido ao Poder Público desafetar as áreas doadas para fins institucionais para usos que não sejam àqueles citados no Parcelamento de Solo Urbano no Município de Boa Vista.

Art. 18º. É facultativo a aprovação de Consulta Prévia de Condomínio em áreas urbanas e expansão Urbana para pessoa física e será requerida no Órgão competente.

- I. - Requerimento endereçado ao Chefe do Executivo em formulário padrão com assinatura reconhecida em Cartório;
- II. - Cópia da Carteira de Identidade;
- III - Cópia do Cadastro de Pessoa Física - CPF;

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS
MAURICÉLIO FERNANDES
RÔMULO AMORIM
IDAZIO CHAGAS DE LIMA

IV - Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis com certidão atualizada sobre o lote solicitado;

V - Planta do Imóvel.

§ 1º. Na planta de que trata os inciso VI deverá constar;

I. - As divisas da gleba ou terreno a ser parcelado;

II. - As curvas de nível, de 0,5 mts x 0,5 mts;

III - A localização dos cursos d'água perenes ou intermitentes, das áreas alagadiças, quando existirem no local ou em sua proximidade;

IV - A localização de remanescente de vegetação nativa e as árvores frondosas, quando existentes;

V - As vias de circulação projetadas e as continuas à gleba ou ao terreno, em todo o seu perímetro;

VI - A localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VII - Tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

VIII - As características de uso das áreas contínuas.

Art. 19º. É facultativa a aprovação da Consulta Prévia de Condomínio em áreas para pessoa jurídica e será requerida no Órgão competentes mediante apresentação dos seguintes documentos:

I. - Requerimento endereçado ao Chefe de Executivo em formulário padrão com assinatura reconhecida em Cartório;

II. - Cópia do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;

III. - Cópia da Carteira de identidade do representante legal;

IV - Cópia do Cadastro de Pessoa Física - CPF do representante legal;

V - Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis com certidão atualizada sobre lote solicitado;



GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS
MAURICÉLIO FERNANDES
RÔMULO AMORIM
IDAZIO CHAGAS DE LIMA

VI - Cópia do estatuto ou documento equivalente (com todas as eventuais alterações), ou Última Alteração Consolidada registrado no órgão competente;

VII - Planta do Imóvel.

§ 1º. Na planta de que trata os inciso VIII deverá constar;

I. - As divisas da gleba ou terreno a ser parcelado;

II. - As curvas de nível, de 0,5 mts x 0,5 mts;

III - A localização dos cursos d'água perenes ou intermitentes, das áreas alagadiças, quando existirem no local ou em sua proximidade;

IV - A localização de remanescente de vegetação nativa e as árvores frondosas, quando existentes;

V - As vias de circulação projetadas e as continuas à gleba ou ao terreno, em todo seu perímetro;

VI - A localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;

VII - Tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

VIII - As características de uso das áreas contínuas.

Art. 20º. Na fase de aprovação é obrigatório a emissão de parecer técnico pelo órgão municipal responsável pelo tráfego urbano acerca dos sistema viário proposto pelo requerente de acordo com Anexo único desta Lei .

Art. 21º. É facultativa a aprovação de Projeto de Condomínio em áreas Urbanas e Extensão Urbana para pessoa física requerida após aprovação fda Consulta Prévia, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I. - Requerimento endereçado ao Chefe do Executivo em formulário padrão com assinatura reconhecida em Cartório;

II. - Cópia da Certidão Negativa de Débitos Municipais, referente ao Imóvel;

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS

MAURICÉLIO FERNANDES

RÔMULO AMORIM

IDAZIO CHAGAS DE LIMA

- III – Certidão Negativa de Ações reais referentes ao imóvel, emitidas no CRI (Cartório de Registro de Imóveis) no período de 10 (dez) anos;**
- IV – Certidão Negativa de ações penais relativas a crimes contra o Patrimônio e Contra a Administração Pública em nome do loteador e, se pessoa jurídica, em nome da empresa loteadora e se seus sócios;**
- V – Projeto de parcelamento do solo;**
- VI – Memorial de Descritivo do Empreendimento.**

§ 1º. O projeto de parcelamento do solo de que trata o inciso VI deverá conter:

- I. - Memorial descritivo;**
- II. - Levantamento topográfico com curvas de nível de 0,10 x 0,10;**
- III – Planta do imóvel;**
- IV – Solução para esgotamento sanitário;**
- V – Solução para abastecimento de água;**
- VI – Solução para distribuição de energia elétrica;**
- VII – Solução para iluminação pública;**
- VIII – Locação do alinhamento e do meio fio;**
- IX – Solução para calçamento com acessibilidade;**
- X – Numeração dos lotes;**
- XI – Cronograma de obras.**

§ 2º. A planta do imóvel de que trata o inciso III do parágrafo anterior deverá conter:

- I. – A indicação das vias existentes e do loteamentos próximos;**

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS

MAURICÉLIO FERNANDES

RÔMULO AMORIM

IDAZIO CHAGAS DE LIMA

II. - A indicação do tipo de uso predominante no local:

III - A indicação da divisão dos lotes pretendida na área;

Art. 22º. É obrigatório aprovação prévia das soluções de esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública por seus respectivos Órgãos, atestando-se a viabilidade na concessão destes serviços.

Art. 23º. A aprovação de projetos de Condomínio em áreas Urbanas e Expansão Urbana para pessoas jurídicas será requerida após a aprovação facultativa, mediante a apresentação dos seguinte documentos:

I. - Requerimento endereçado ao Chefe do Executivo em formulário padrão com assinatura Reconhecida em Cartório;

II. - Cópia da Certidão Negativa de Débitos Municipais do lote (referente ao imóvel)

III - Certidão Negativa de Ações reais referentes ao imóvel, no período de 10 (dez) anos;

IV - Certidão Negativa de ações penais relativas a crimes contra o Patrimônio e Contra a Administração Pública em nome do loteador e, se pessoa jurídica, em nome da empresa loteadora e se seus sócios;

V - Projeto de parcelamento do solo;

VI - Memorial descritivo do empreendimento.

§ 1º. O projeto de parcelamento do solo de que trata o inciso VI deverá conter:

I. - Memorial descritivo;

II. - Levantamento topográfico;

III - Planta do imóvel;

IV - Solução para esgotamento sanitário;

V - Solução para abastecimento de água;

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS
MAURICÉLIO FERNANDES
RÔMULO AMORIM
IDAZIO CHAGAS DE LIMA

VI – Solução para distribuição de energia elétrica;

VII – Solução para iluminação pública;

VIII – Locação do alinhamento e do meio fio;

IX – Solução para calçamento;

X – Numeração dos lotes;

XI – Cronograma de obras.

§ 2º. A planta do imóvel de que trata o inciso III do parágrafo anterior deverá conter:

I. – A indicação das vias existentes e do loteamentos próximos;

II. – A indicação do tipo de uso predominante no local;

III – A indicação da divisão dos lotes pretendida na área;

Art. 24º. É obrigatória aprovação prévia das soluções de esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública por seus respectivos órgãos, atestando-se a viabilidade na concessão destes serviços.

Art. 25º. Aprovado o projeto de Condomínio pelo Órgão competente a emissão da Certidão de aprovação será emitida pelo Órgão condicionada à apresentação da Licença Ambiental de Instalação.

Art. 26º. Registrado o Condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis e concluídas as obras autorizadas através da Licença de Instalação, deverá o Loteador apresentar Licença Ambiental de Operação.

Art. 27º. A aceitação do Condomínio será emitida após vistoria final, desde que, executadas as obras em consonância ao projeto aprovado.

Art. 28º. A aceitação do Condomínio é condição obrigatória para o licenciamento de uso e ocupação do solo nos lotes originados do parcelamento.

Art. 29º. Nos requerimentos apresentados por pessoa física através de procurador será obrigatória a apresentação de Procuração Pública conferindo poderes específicos para a realização do ato.

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS

MAURICÉLIO FERNANDES

RÔMULO AMORIM

IDAZIO CHAGAS DE LIMA

Art. 30º. Nos requerimentos apresentados por pessoa jurídica será obrigatória a apresentação de Procuração Pública conferindo poderes específicos ao representante legal para a realização do ato, salvo se sócio administrador ou empresário individual.

Art. 31º. É obrigatória a realização de vistoria “in loco” e emissão de parecer técnico em todas as fases nos processos de Condomínio, os quais serão elaborados pela EMHUR, por sua Diretoria competente.

§ 1º. Na fase de Consulta Prévia, haverá vistoria para aferição das dimensões do imóvel, sua localização, vegetação existente, situação física do imóvel (terreno plano, inclinado, alagadiço, entre outros), benfeitorias e indicação de cursos d’água no imóvel e em áreas circunvizinhas.

§ 2º. Após aprovação do projeto de Condomínio pelo Órgão competente, haverá vistoria para verificação da correta posição dos marcos e início da execução das obras.

§ 3º. Finalizadas as obras de implantação do Condomínio, haverá vistoria final para verificação da Execução das obras em consonância ao projeto de parcelamento do solo aprovado pelo Município .

§ 4º. Após cada vistoria, será emitido parecer técnico;

§ 5º. A vistoria de conclusão das obras é condição obrigatória para aceitação do Condomínio.

Art. 32º. Somente serão aprovados Condomínio requeridos pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal.

Art. 33º. A taxa para aprovação de Condomínio será definida pelo Código Tributário Municipal.

Parágrafo Único – A taxa mencionada no Caput deste artigo será recolhida pelo Órgão competente, em guia bancária, a ser retirada pelo requerente ou seu representante legal.

Art. 34º. O órgão municipal competente aprovará ou recusará projeto de parcelamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data de protocolo do projeto.

§ 1º. Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver completa ou a diligência concluída.

§ 2º. O Órgão Municipal competente somente aprovará o projeto de parcelamento mediante a comprovação de sua aprovação pelas entidades federais, estaduais e municipais competentes conforme o caso.

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS

MAURICÉLIO FERNANDES

RÔMULO AMORIM

IDAZIO CHAGAS DE LIMA

As Modalidades de Parcelamento do Solo.

As formas jurídicas tradicionais de parcelamento do solo no Brasil são o loteamento e o condomínio horizontal.

O **loteamento** foi regulado a partir do Decreto lei número 58, de 10 de dezembro de 1937, posteriormente revogado parcialmente pela Lei número 6.766/79. Caracteriza-se pela subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de vias públicas de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes, bem como com a implantação de equipamentos comunitários públicos como praças, *play ground*, etc, todos transmudados em bem públicos de uso comum do povo mediante o registro do loteamento.

O **condomínio horizontal e lotes**, instituído com o advento da Lei nº 4.591/64, e Lei 13.465/2017, ocorre quando **as edificações ou conjunto de edificações**, ou ainda, construção de casas etc, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, possuem todos os serviços, equipamentos, vias de circulação, praças, play ground, etc., como propriedade privada dos comunistas. No condomínio horizontal tradicional, as unidades autônomas são as casas, os apartamentos, lojas, salas, boxes, etc., que deverão ser construídos para que se institua o regime condominial da propriedade horizontal.

Condomínio horizontal de lotes – a presente proposta

Com o presente projeto de lei, pretende-se possibilitar uma nova forma de parcelamento do solo para fins residenciais, com profunda repercussão no ramo do Direito Registro Imobiliário. Trata-se da figura do **Condomínio horizontal de lotes**, no qual não há a prévia construção das casas. A unidade autônoma é o próprio lote condominial; o proprietário desse lote pode nele erigir a casa segundo seus interesses pessoais, respeitadas, obviamente, as limitações impostas pela Municipalidade e pelo próprio instituidor do condomínio.

Essa quarta via não se constitui em loteamento fechado, porque a propriedade do sistema viário e equipamentos comunitários não passa ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos. A aprovação do projeto e os procedimentos registrarias obedecem aos ditames da legislação de condomínios (Lei nº 4.591, de 1964 e, a partir de 10 de janeiro de 2003, do novo Código Civil, e da Lei Federal 13.465 de 11 de Julho de 2017.

O fundamento legal dessa nova modalidade condominial – condomínio de lotes encontra-se no artigo 8º da Lei nº 4.591/64 e no Artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67 e Art. 1358 A da Lei 10.406/2002, conforme a Lei nº 4.591/64, somente havendo edificação é que se pode instituir o regime condominial. Mas por força do artigo 3º

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS

MAURICÉLIO FERNANDES

RÔMULO AMORIM

IDAZIO CHAGAS DE LIMA

do Decreto Lei nº 271/67, equiparam-se as obras de infraestrutura à construção da edificação e do Art. 58 da Lei 13.465 de 2017.

Logo, a realização das obras básicas do empreendimento supre a necessidade da prévia construção do prédio (casa/edifício), pois o requisito legal contido na lei de condomínios já estará atendido tão logo a infraestrutura esteja concluída.

A unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre esse. Admite-se a cada proprietário de unidade autônoma a livre utilização e edificação no lote, respeitadas as normas de ordem pública e as prévias estipulações constantes na Convenção de Condomínio. Como acessões que são, as edificações aderirão ao lote, sem, no entanto, alterar a condição jurídica estipulada de que é o lote a unidade autônoma. Na prática, isso tornará desnecessária qualquer alteração nos cálculos, quadros de área, projetos, registros e averbações do condomínio, a cada vez que houver construção / demolição / reconstrução. Isso se explica porque, no condomínio horizontal tradicional, os cálculos e registros são feitos com base na área construída e, portanto, sujeitos à alterações e cada modificação na área construída, já na modalidade do condomínio horizontal de lotes, os cálculos e registros são feitos com base na área do lote e, por consequência, permanecem imutáveis mesmo ante significativas alterações nas edificações.

Instituição do condomínio horizontal de lotes –

No Brasil vige o princípio da autonomia municipal; o Município, respeitadas normas gerais de nível federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização.

Subsidiariamente à legislação municipal que aprova essa modalidade de empreendimento, há também que se estabelecer os direitos e deveres dos condôminos através de uma **minuciosa Convenção Condominial**, contendo as normas que vigerão entre os Condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade.

Assim, são requisitos para a configuração do condomínio de lotes nos quais não haja prévia construção do prédio (casa/edifício).

- 1) que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64 (com as alterações ditas pelo novo Código Civil), em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e coisas comuns, sendo que nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum;
- 2) o Município disponha de legislação específica, prevendo a possibilidade legal de implantação de condomínio de lotes; e
- 3) que haja uma Convenção de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS
MAURICÉLIO FERNANDES
RÔMULO AMORIM
IDAZIO CHAGAS DE LIMA

Por tais justificativas, requeremos que o presente Projeto seja apreciado e colocado em votação e ao final, aprovado em todos os seus termos pelos nobres Vereadores, pois a proposição atende ao interesse público e a legalidade.

ANEXO

QUADRO I

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

ZONA	FRAÇÃO AUTONOMA MÍNIMA (M ²)	TESTADA MÍNIMA (M)	PAVIMENTOS	TAXA DE PERMEABILIDADE E MÍNIMA (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	AFASTAMENTOS DA EDIFICAÇÃO (M)		
						FR.	LAT.	FU.
AUE	200	10		30	70	3	1,5	1,5
ZRI	200	10		30	70	3	1,5	1,5
ZR2	200	10		30	70	3	1,5	1,5
ZR3	180	9		30	70	3	1,5	1,5
ZR4	200	10		20	80	3	1,5	1,5

QUADRO II



GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS

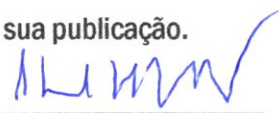
MAURICÉLIO FERNANDES

RÔMULO AMORIM

IDAZIO CHAGAS DE LIMA

Art. 35º. Todas as etapas de estudos e projetos pertinentes a esta Lei deveram estar de acordo com a Lei 12.378 de 31 de dezembro de 2.010.

Art. 36 º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



JÚLIO MEDEIROS
VEREADOR - PODEMOS



MAURICÉLIO FERNANDES
VEREADOR - PMDB



RÔMULO AMORIM
VEREADOR - PTC

JUSTIFICATIVA

Honra-nos cumprimenta-lo, oportunidade em que encaminhamos a essa Colenda Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei, que INSTITUI O "CONDOMINIO HORIZONTAL DE LOTES" NO MUNICIPIO DE BOA VISTA/RR E DÁ OUTRA PROVIDÊNCIAS. Apresenta diferentes graus de consolidação e qualificação e se divide em zonas para orientar o desenvolvimento

As Cidades brasileiras, foram ocupadas e as zonas periféricas dos grandes centros urbanos, igualmente, sob os auspícios da chamada **Lei do Parcelamento do Solo**, de número 6.766, do ano de 1979, quando se distinguiu a figura do loteamento e do desmembramento. Impôs-se a metragem mínima para os lotes. Foi estabelecido o percentual de 35% da gleba para torna-se área pública. Os requisitos urbanísticos, foram ampliados. O Descumprimento das normas tidas como de ordem pública passou a ser considerado Crime Contra a Administração Pública, e não mais como patrimônio. A autonomia municipal ficou sensivelmente atingida.

A violência nas cidades, o custo de vida, a qualidade de vida nas metrópoles passou a ser comprometida, o que compeliu a classe média (alta e baixa) a passar a residir nos **condomínios fechados** ou **loteamentos fechados**, localizados tanto na periferia dos grandes centros, como na zona rural, antigamente denominada sub-urbana. Isso adveio da capacidade criativa dos técnicos, prestando importante colaboração social.

As vantagens para o poder público foram e são evidentes: desonera-se do trabalho de promover e manter o sistema viário, bem assim a coleta do lixo. Não fica somente aí: não está compelido a fornecer iluminação pública, que deve ser suportada pelos usuários, especificamente. A segurança será privada, à custa dos condôminos. Em suma, cuida-se de fórmula inteligente para desonerar o Poder Público e permitir precioso espaço, às custas de seus usuários, exclusivamente, enxugando o Estado.

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS

MAURICÉLIO FERNANDES

RÔMULO AMORIM

IDAZIO CHAGAS DE LIMA

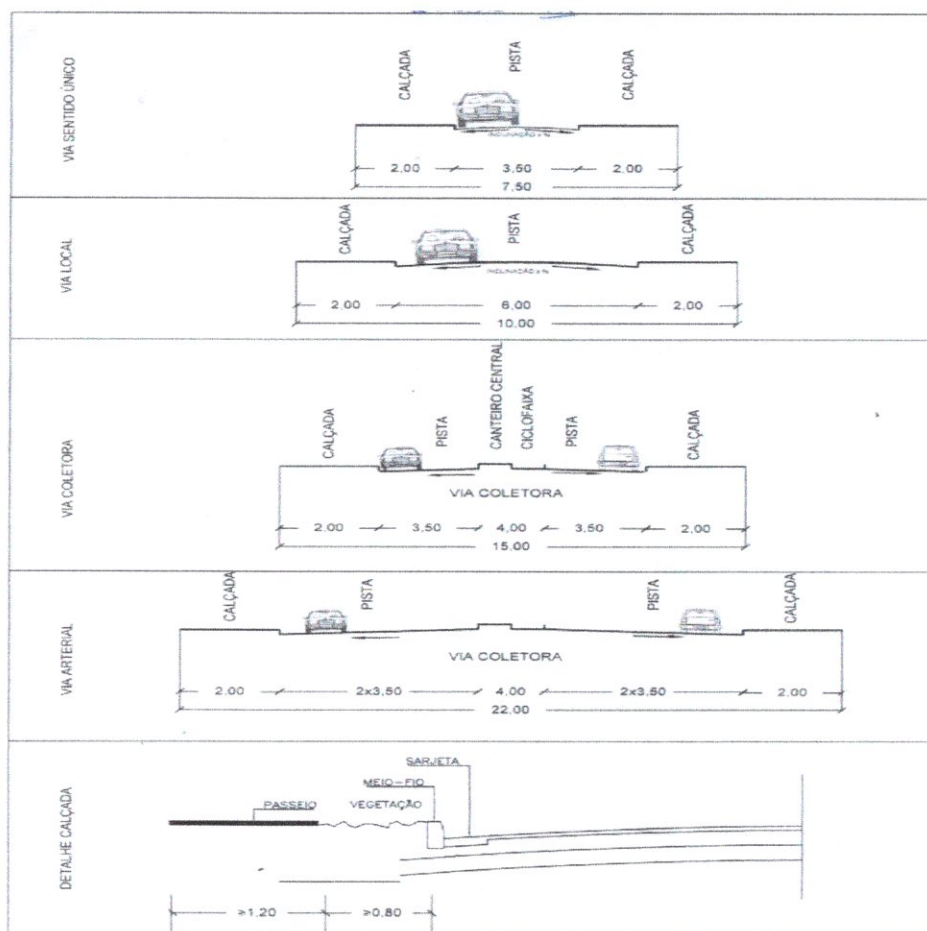
PARÂMETROS PARA VIAS EM CONDOMÍIOS URBANÍSTICOS

CATEGORIA	VIAS (M)			
	ARTERIAL	COLETORA	LOCAL	HABITAÇÃO (SENTIDO ÚNICO)
DIMENSÕES DOS LOGRADOUROS	22,00	15,00	10,00	7,50
FAIXA DE TRÁFEGO	4 x 3,50	2 x 3,50	2 x 3,00	1 x 3,50
CANTEIRO CENTRAL	2,00	2,00	-	-
CICLOFAIXA	2,00	2,00	-	-
PASSEIO	2 x 2,00	2 x 2,00	2 x 2,00	2 x 2,00

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS
MAURICÉLIO FERNANDES
RÔMULO AMORIM
IDAZIO CHAGAS DE LIMA

QUADRO III




JÚLIO MEDEIROS
VEREADOR - PODEMOS

GABINETES DOS VEREADORES

JÚLIO MEDEIROS
MAURICÉLIO FERNANDES
RÔMULO AMORIM
IDAZIO CHAGAS DE LIMA

MAURICÉLIO FERNANDES
VEREADOR - PMDB

RÔMULO AMORIM
VEREADOR - PTC

IDAZIO CHAGAS DE LIMA
VEREADOR - PP



Estado de Roraima

Câmara Municipal de Boa Vista

Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação Final

CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
A Comissão de Justiça e Redação
Final para emitir parecer.
Em 04/07/18

Presidente

AVOCO RELATORIA DO REFERIDO
PROJETO
EM 10/07/2018
Italo Otávio
PRESIDENTE DA COMISSÃO PERMANENTE
DE
LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO FINAL

Italo Otávio
Vereador



“BRASIL: DO CABURAI AO CHUI”
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

DESPACHO

Senhor Procurador, conforme previsto no art. 72, parágrafo único do Regimento Interno desta Casa, solicito analisar e opinar sobre o aspecto constitucional, legal e regimental ao Projeto de lei nº. 299 de 15 de março de 2018 de autoria do Vereadores JÚLIO MEDEIROS, MAURICÉLIO FERNANDES, RÔMULO AMORIM e IDÁZIO DA PERFIL.

Boa Vista – RR, 10/07/2018.

Italo Otávio
Vereador



PROJETO DE LEI N° 299, DE 15 DE MARÇO DE 2018.

AUTORIA: VÁRIOS VEREADORES

ASSUNTO: "DISPÕE SOBRE OS CRITÉRIOS PARA REGULAMENTAR O PARCELAMENTO DO SOLO EM FORMATO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

ÓRGÃO SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

1. PROJETO DE LEI DE INICIATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL.
2. PROJETO DE LEI QUE NÃO TRATA SOBRE A ESTRUTURA OU ATRIBUIÇÃO DOS ÓRGÃOS DO EXECUTIVO, NEM SOBRE O REGIME JURÍDICO DOS SERVIDORES.
3. PARECER OPINANDO PELA PLENA CONSTITUCIONALIDADE DO PRESENTE PROJETO DE LEI.

I - RELATÓRIO

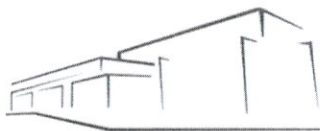
Trata-se de consulta encaminhada para esta Procuradoria Legislativa pela Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação Final acerca da legalidade do Projeto de Lei n° 299/2018, de autoria conjunta de Vários parlamentares, que dispõe sobre os critérios para regulamentar o parcelamento do solo em formato de condomínios de lotes e dá outras providências.

Em sua justificativa o proponente expõe a importância do Projeto de Lei, pedindo o apoio dos demais parlamentares para que aprovelem esta Proposição.

É o sucinto relatório.

II - PARECER.

Nos termos da Constituição da República vigente, especificamente no artigo 30, I, resta estabelecida a competência legislativa dos municípios, nos seguintes termos:



Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

O termo interesse local, por ser bastante amplo, pode ser entendido como toda matéria que seja de preponderante relevância para o município, em relação ao estado e à união. A partir disto, o termo deve ser entendido dentro de um contexto, não podendo ser considerado isoladamente, mas dentro da realidade de cada município e levando em consideração todo o conteúdo constitucional.

Dito isto para que reste esclarecida a constitucionalidade da matéria tratada na Proposição em análise no que diz respeito à competência do município para legislar, visto que se trata de uma matéria com relevância local. Além disso, também o artigo 30 da Carta da República, em seu inciso VIII, aduz especificamente que se trata de uma competência municipal promover a regularização e parcelamento do solo urbano.

Outro ponto que deve ser analisado diz respeito à competência parlamentar para propor o presente Projeto. Pois bem, as hipóteses de limitação da iniciativa parlamentar dizem respeito principalmente ao funcionamento da Administração Pública, notadamente no que se refere a servidores e órgãos do Poder Executivo.

No caso em exame, a Proposição trata sobre regularização e parcelamento do solo, e desta forma não cria, extingue ou modifica órgão administrativo, tampouco cria nova atribuição a órgão da administração pública.

Junta-se abaixo, de forma a corroborar com os argumentos trazidos, a jurisprudência proferida no âmbito do STF que dita quais são as matérias que possuem reserva legislativa privativa do chefe do executivo:



Recurso extraordinário com agravo. Repercussão geral. 2. Ação Direta de Inconstitucionalidade estadual. Lei 5.616/2013, do Município do Rio de Janeiro. Instalação de câmeras de monitoramento em escolas e cercanias. 3. Inconstitucionalidade formal. Vício de iniciativa. Competência privativa do Poder Executivo municipal. Não ocorrência. **Não usurpa a competência privativa do chefe do Poder Executivo lei que, embora crie despesa para a Administração Pública, não trata da sua estrutura ou da atribuição de seus órgãos nem do regime jurídico de servidores públicos.** 4. Repercussão geral reconhecida com reafirmação da jurisprudência desta Corte. 5. Recurso extraordinário provido.

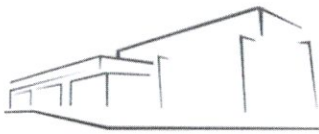
Desta forma, entende-se que esta Proposição não apresenta nenhum vício de natureza legal ou constitucional, devendo seguir seu trâmite normal nas demais comissões desta Casa.

Por fim, cabe ressaltar que a esta Procuradoria não incumbe o papel da manifestação quanto à relevância e importância da lei para a sociedade, visto que tal papel é atribuição discricionária que compete unicamente ao parlamentar em sua atuação legislativa.

III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, o entendimento desta Procuradoria é pela total constitucionalidade e legalidade do presente Projeto de Lei.

Ressalta-se que o presente parecer tem aspecto meramente opinativo, servindo apenas de embasamento técnico-jurídico para os nobres parlamentares que compõem esta Casa Legislativa.



Câmara Municipal de Boa Vista

Segue o parecer jurídico *s.m.j*, para devida apreciação e aprovação.

Boa Vista, 31 de julho de 2018.

Eduardo Picão

Eduardo Picão Gonçalves

Procurador-Chefe da Procuradoria Legislativa

OAB/RR 1.236



"BRASIL - DO CABURÁÍ AO CHUÍ"
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
PROCURADORIA GERAL

DESPACHO

Aprovo o Parecer nº 069/2018 do Senhor Procurador do Legislativo referente ao Projeto de Lei nº 299, de 15 de março de 2018, de autoria dos Vereadores Júlio Medeiros, Mauricélio Fernandes, Rômulo Amorim e Idázio da Perfil. Encaminhem-se os autos à Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final para o prosseguimento do feito.

É o entendimento desta Procuradoria.

Boa Vista-RR, 02 de agosto de 2018.



Alexander Serra de Oliveira
Procurador Geral da Câmara
OAB/RR nº 2418



“BRASIL: DO CABURÁÍ AO CHUÍ”
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

PARECER DO RELATOR

Nos termos do art.69, inciso III, do regimento interno desta Casa Legislativa, passo a emitir o parecer do relator desta Comissão Permanente, sobre o **Projeto de Lei nº 299, de 15 de março de 2018**, de autoria dos Vereadores **Júlio Medeiros, Mauricélio Fernandes, Rômulo Amorim e Idázio da Perfil**, no que dispõe sobre: “ **Os Critérios para regulamentar o parcelamento do solo em formato de condomínios de lotes e dá outras providências** ”.

Manifesto-me **favorável** à sua aprovação, por entender que o presente projeto de lei encontra-se revestido de legalidade e constitucionalidade.

É o parecer, s.m.j.

Boa Vista-RR, 09 de agosto de 2018.

Ítalo Otávio

Vereador - Relator



“BRASIL: DO CABURÁÍ AO CHUÍ”
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

PARECER DA COMISSÃO

Nos termos do art.79, do regimento interno desta Casa Legislativa, a Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação Final adota e recomenda o parecer do senhor relator, Vereador Ítalo Otávio sobre o **Projeto de Lei nº 299, de 15 de março de 2018**, de autoria dos Vereadores **Júlio Medeiros, Mauricélio Fernandes, Rômulo Amorim e Idázio da Perfil**, no que dispõe sobre: “ **Os Critérios para regulamentar o parcelamento do solo em formato de condomínios de lotes e dá outras providências** ”.

Plenário da Câmara Municipal de Boa Vista-RR, **09 de agosto** de 2018.

Ítalo Otávio

Presidente

Rondinele Tambasa

Vice-Presidente

Zélio Mota

Membro



“BRASIL: DO CABURAI AO CHUI”
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

ATA

Às nove horas do dia nove de agosto de dois mil e dezoito, reuniu-se a Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação Final, no gabinete do Vereador Zélio Mota na Câmara Municipal de Boa Vista – RR, com a presença dos vereadores, Ítalo Otávio – Presidente, Rondinele Tambasa – Vice-Presidente, Zélio Mota - Membro. Abertura: havendo número regimental, o senhor Presidente declarou aberto os trabalhos e colocou à apreciação o parecer do **Projeto de Lei nº 299, de 15 de março de 2018**, de autoria dos Vereadores **Júlio Medeiros, Mauricélio Fernandes, Rômulo Amorim e Idázio da Perfil**, no que dispõe sobre: “ **Os Critérios para regulamentar o parcelamento do solo em formato de condomínios de lotes e dá outras providências** ”. Colocado em discussão, e não havendo disposições em contrário, o parecer foi votado e **favorável** por unanimidade, e não tendo nada mais a tratar, o senhor presidente deu por encerrado os trabalhos, e do que para constar, foi lavrada a presente ata que depois de lida e achada em conforme, vai por todos assinada. Câmara Municipal de Boa Vista – RR.

Ítalo Otávio

Presidente

Rondinele Tambasa

Vice-Presidente

Zélio Mota

Membro



"BRASIL - DO CABURÁ AO CHUÍ"
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
GABINETE DO VEREADOR MAURICÉLIO FERNANDES DE MELO

MEMO Nº 015/2018

Boa Vista-RR, 19 de Setembro de 2018.

Gab. Vereador Mauricélio Fernandes de Melo
Para: Secretaria Geral Legislativa

Assunto: Retirada de Projeto de Lei 299 de 15 de Março de 2018.

Senhora Secretária,

Cumprimentando Vossa senhoria, venho por meio deste solicitar a retirada do projeto de lei que dispõe sobre "OS CRITÉRIOS PARA REGULAMENTAR O PARCELAMENTO DO SOLO EM FORMATO DE CONDOMÍNIO DE LOTES E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS" que se encontra em tramitação neste ilustre setor desta casa.

Atenciosamente,



Mauricélio Fernandes de Melo
Presidente – Câmara Municipal de Boa Vista

Recebido
20/09/18
Fabiane