



Parecer Jurídico Legislativo 23/2024

ESTADO DE GOIÁS
PODER LEGISLATIVO
Câmara Municipal de Pires do Rio
Entrada: 22 / 04 / 24
Registro nº: 181 / 24
Ao Pleno: / /

Requerente: Vereador Presidente Rodriguinho da Ótica.

EMENTA: PROJETO DE LEI Nº 018/2024. APROVA O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA ROMANA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

1 – DO RELATÓRIO:

Trata-se de encaminhamento de matéria nos termos da Resolução nº 006/2015, solicitando parecer jurídico quanto à constitucionalidade, legalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 018/2024 de autoria da Douta Prefeita Maria Aparecida Marasco Tomazini.

É o relatório, passo a opinar.

2 – DA FUNDAMENTAÇÃO:

Analisando detidamente o Projeto de Lei encaminhado pela Chefe do Poder Executivo, vislumbro que este atendeu aos requisitos regimentais, nos termos do **artigo 136, do Regimento Interno – RI**, portanto, apto a ser tramitado nos termos do **artigo 45, do Regimento Interno desta Câmara**.

O presente projeto versa sobre matéria de competência do Município em face do interesse local, encontrando amparo no **artigo 30, inciso I, da Constituição Federalⁱ** e **artigo 29, inciso I e artigo 31, inciso IX e inciso XV, “g”, ambos da Lei Orgânicaⁱⁱ**, já que este ente político é o responsável por executar a política de desenvolvimento urbano, bem como estabelecer normas de edificação e zoneamento urbano e rural.

Como a própria **Lei Orgânica afirma no seu artigo 166, §5º, I e IVⁱⁱⁱ**, o Plano Diretor deverá conter algumas diretrizes, sendo uma delas o ordenamento do território, seu uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, além da aprovação dos loteamentos. Entretanto, no caso em questão busca-se aprovação da construção de condomínio fechado



intitulado de “Condomínio Residencial Villa Romana”, e há uma Lei no Município de Pires do Rio, Lei nº 3.676/2015, a qual estipula especificamente os requisitos necessários para a aprovação da criação deste tipo de imóvel residencial habitacional.

Os documentos necessários para a aprovação do referido loteamento estão previstos no artigo 10, da referida Lei nº 3.676/2015^{iv}, sendo que o presente Projeto cumpre a determinação ao apresentar o Alvará de Instituição de Condomínio, a Licença Municipal Ambiental de Instalação, a Certidão de Uso do Solo, a planta dos lotes, o estudo preliminar e projeto definitivo, bem como a destinação das áreas para residências e destinadas ao uso comum. Entretanto, observa-se que há alguns documentos faltantes, como: a minuta da futura convenção de condomínio.

A respeito do título de propriedade cumpre ressaltar que até mesmo para a aprovação do projeto diante da Prefeitura é necessária a apresentação deste, obrigatoriamente, o que é corroborado pelo artigo 11, III, artigo 16, II, artigo 143, II, e artigo 116, II, todos do Código de Obras^v; e o mesmo está sem validade. Isso pois, a Certidão de Inteiro Teor só tem validade de 30 dias, e a que está presente no Projeto de Lei é de 15 de junho de 2023. Ou seja, é inviável uma aprovação de um loteamento sem ter a plena certeza de que o local destinado à sua realização é de propriedade do requerente ou se há alguma restrição no mesmo.

Neste caso, este Departamento Jurídico aconselha que, para constatar a legalidade da admissão desta obra em referido terreno, seja apresentada uma nova Certidão de Inteiro Teor para definir com exatidão que o imóvel pertence ao proprietário descrito no Projeto e está livre de qualquer restrição legislativa.

Também se observa que as certidões negativas foram retiradas no ano de 2022, havendo a necessária atualização das mesmas. Com o intuito de verificar a regularidade da empresa foi realizada a consulta por este Departamento, o que será juntado em anexo.

Conforme estipulado no artigo 6º do Projeto de Lei, os projetos de parcelamento, memoriais descritivos e laudos técnicos fazem parte integrante da Lei em análise, assim, também se verifica o preenchimento dos requisitos exigidos no artigo 5º, caput, da Lei nº 3.676/2015^{vi}.

A respeito de medições, verifica-se que o projeto está de acordo com o determinado no artigo 6º, caput, da Lei nº 3.676/2015^{vii}, em relação a necessidade de área do terreno para construção possuir no mínimo 2.000 m² (dois mil metros quadrados),



já que o terreno em questão possui 59.346,82 m² (cinquenta e nove mil trezentos e quatro e oitenta e dois metros quadrados). Ademais, em relação ao tamanho mínimo dos lotes em metros quadrados exigido pelo artigo 8º, §3º da Lei 3.676/2015, alterado pela Lei 4.100/2021^{viii}, é de 140 m² (cento e quarenta metros quadrados), o que é atendido por todos os 88 lotes, além de ser exigido dimensão mínima de testada de 7,00 m (sete metros), o que também é suprido.

Já em relação as diretrizes dispostas no artigo 11, da Lei nº 3.676/2015^{ix}, cumpre ressaltar a respeito do inciso II, que apresenta a necessidade de haver 5% (cinco por cento) da área total ser destinada a área de terreno livre, de uso comum dos condomínios. Segundo o artigo 8º, §2º da mesma lei^x, espaço de uso comum são aquelas formadas pelas vias de circulação interna, áreas de recreação ou lazer de uso dos condôminos. Logo, no projeto apresentado há destinação de 3.869,42 (três mil oitocentos e sessenta e nove mil e quarenta e dois metros quadrados) da área total do terreno para área verde, bem como destinação de 9.937,49 (nove mil novecentos e trinta e sete e quarenta e nove metros quadrados) da área total para calçadas e logradouros públicos, atendendo ao requisito mínimo determinado pela lei vigente.

3 – DA CONCLUSÃO:

Ante o exposto, respondendo a consulta formulada pelo Ínclito Vereador Presidente Rodriguinho da Ótica, entendo pela constitucionalidade, legalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 018/24, desde que seja apresentada a minuta da futura convenção de condomínio e nova Certidão de Inteiro Teor, com data de validade ativa.

É importante destacar que o presente parecer não vincula a decisão superior.

3É o parecer, salvo melhor juízo.

Pires do Rio, 22 de abril de 2024.

Laura Camilo de Almeida

Laura Camilo de Almeida

Consultor Legislativo – Jurídico (Portaria nº 048/22)



Art. 30. Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II – [...];

Art. 29 - Compete ao Município:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II – [...];

Art. 31 - Ao dispor sobre assuntos de interesse local, compete ao Município, dentre outras atribuições:

- IX – executar política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes;
- XV - ordenar as atividades no Município, especialmente:
 - g) estabelecer normas de edificação, de arruamento e de zoneamento urbano e rural;

Art. 166. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes.

§5º: O Plano Diretor, elaborado por órgão técnico municipal com a participação de entidades representativas da comunidade, abrangerá a totalidade do território do Município e deverá conter, entre outras, diretrizes sobre:

- I** – ordenamento do território, uso, ocupação e parcelamento do solo urbano;
- IV** – aprovação de loteamentos;

Art. 10. A aprovação da instituição de condomínios deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade dos seguintes documentos, relativos à área a ser parcelada:

1. Título de propriedade;
2. Certidão de ônus reais e negativa de tributos;
3. Consulta de viabilidade;
4. Estudo preliminar;
5. Projeto definitivo contendo material descritivo informando as particularidades de empreendimento;
6. Destinação de áreas para residências e destinadas ao uso comum;
7. Planta dos lotes;
8. Planilha de cálculo das áreas e dos custos da infra-estrutura;
9. Minuta da futura convenção de condomínio, preenchidos os requisitos legais (lei 4.991/64; Código Civil de 2002; AArt. 1.332 e 1334)
10. Anotação de Responsabilidade Técnica do autor do projeto;
11. Licença Ambiental.



^v**Art. 11.** Os projetos que acompanham o requerimento para licença, obrigatoriamente, satisfarão às seguintes exigências:

III – título de propriedade do imóvel;

Art. 16. Para efeito de aprovação de projetos ou concessão de licença, o proprietário deverá apresentar à Prefeitura os seguintes documentos:

II – título de propriedade do imóvel;

Art. 143. A aprovação do Loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, com os seguintes elementos:

II – título de propriedade ou documento equivalente.

Art. 116. Para que seja permitida edificação no lote é necessário que preencha as seguintes condições:

II – faça frente para o logradouro público, apresentando, pelo menos, dez(10) metros de testada e o seu proprietário/ possua documentação legal de domínio e uso do mesmo, ou processa de cessão permitida pela legislação civil.

^{vi}**Art. 5º.** Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatório a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários ou fossas sépticas por unidade autônoma, devendo as vias de circulação interna ter calçadas, meio-fio e pavimentação.

^{vii}**Art. 6º.** A área de terreno para construir o condomínio Residencial Horizontal Fechado deverá possuir pelo menos 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

^{viii}**Art. 8º.** Os condomínios serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, designados de Unidades de Terreno (UT), sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou assobradas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal.

§3º. As Unidades de Terreno (UT) terão dimensões mínimas de testada igual a 7,00 m (sete metros) e área mínima de 140m² (cento e quarenta metros quadrados).

^{ix}**Art. 11.** A constituição de condomínios atenderá ainda as seguintes diretrizes:

I- não há limite de área total máxima, ou de testada para o logradouro público, para implantação de condomínios, precedidos do estudo de impacto ambiental, urbano e de vizinhança;

II- a área de terreno livre, de uso comum dos condôminos, não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) da área total;

III- as vias internas deverão ser compatíveis com o número de Unidade de Terreno (UT), garantindo o acesso de veículos a todas as unidades habitacionais, conforme as medidas estabelecidas na Lei Orgânica deste Município;

IV- o condomínio deverá ter acesso direto à estrutura viária existente ou prevista;

V- observar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, ou, na sua falta, o Plano Diretor;

“Conheça e divulgue a arte e a cultura de Goiás.”

Av. Maria Guiotti, nº 74, Centro – Ed. Goiás Cavalcanti Nogueira
CEP 75.200-000 – Pires do Rio, Goiás – Caixa Postal 39

Site: www.piresdorio.go.leg.br – Tel.: (64) 3461-1610

19



VI- Responsabilidade exclusiva do empreendedor ou do condomínio, através de seus condôminos, quando for o caso, pela execução das obras de infra-estrutura;

VII- Facilitar o acesso para leituras, agentes de saúde e outros agentes do Poder Público no desempenho de suas atividades.

^x**Art. 8º.** Os condomínios serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, designados de Unidades de Terreno (UT), sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou assobradas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal.

§2º. No projeto deverá constar espaço de uso comum, formadas pelas vias de circulação interna, áreas de recreação ou lazer de uso dos condôminos e das construções de propriedade condominial, mantidas e conservadas pelo condomínio.

lot



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 46.599.829/0001-53 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 31/05/2022	
NOME EMPRESARIAL RESIDENCIAL VILLA ROMANA SPE LTDA					
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) RESIDENCIAL VILLA ROMANA				PORTE ME	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários					
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada					
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada					
LOGRADOURO R 03		NÚMERO SN	COMPLEMENTO QUADRA13 LOTE 122-A		
CEP 75.200-000	BAIRRO/DISTRITO SETOR DOS BANCARIOS		MUNICÍPIO PIRES DO RIO		UF GO
ENDEREÇO ELETRÔNICO RSVILLAROMANA@GMAIL.COM			TELEFONE (61) 9986-7625		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****					
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA			DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 31/05/2022		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL					
SITUAÇÃO ESPECIAL *****			DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****		

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 22/04/2024 às 09:15:37 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

Secretaria da Economia do Estado de Goiás
Consulta Pública ao Cadastro de Contribuintes

CNPJ

46.599.829/0001-53

Inscrição Estadual

10.937.792-3

Cadastro Atualizado em

10/06/2022 11:11:32

Nome Empresarial

RESIDENCIAL VILLA ROMANA SPE LTDA

Contribuinte?

Não

Nome Fantasia

RESIDENCIAL VILLA ROMANA

Endereço Estabelecimento

RUA 3, nº SN, Qd. 3, Lt. 122 A, SETOR DOS BANCARIOS - PIRES DO RIO GO, CEP: 75.200-000

Atividade Econômica

Atividade Principal

4110700 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

Informações Complementares

Unidade Auxiliar:

UNIDADE PRODUTIVA

Condição de Uso:

Data Final de Contrato:

Regime de Apuração:

Normal

Situação Cadastral Vigente:

Ativo - HABILITADO

Data desta Situação Cadastral:

10/06/2022

Data de Cadastramento:

10/06/2022

Operações com NF-E:

Habilitado

Observações

- Os dados acima são baseados em informações fornecidas pelo contribuinte, estando sujeitos a posterior confirmação pelo FISCO.
- A data da situação cadastral refere-se à data da última atualização dessa situação.

Data da Consulta

22/04/2024 09:16:36



Nota de esclarecimento ao contribuinte