



Projeto de Lei nº 035/2025

Origem: Poder Executivo

EMENTA. NORMATIZAÇÃO MUNICIPAL SOBRE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES. ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO PERTINENTE. COMPETÊNCIA MUNICIPAL. ASSUNTO DE INTERESSE LOCAL. LEGALIDADE.

RELATÓRIO

Esta Assessoria Jurídica passa a emitir parecer de ofício ao projeto de Lei nº 035/2025, que versa sobre a instituição de Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais na zona urbana da cidade de Passa Sete e dá outras providências.

ANÁLISE JURÍDICA

Os exames desta Assessoria Jurídica da Câmara de Vereadores de Passa Sete se dão com fulcro nas atribuições do cargo contidas na Lei Municipal nº 881/2009. Nesse contexto, subtrai-se da análise questões que importem considerações de ordem política, técnica, financeira ou orçamentária, considerando a delimitação legal da competência da assessoria jurídica como função de consultoria aos senhores Vereadores e às Comissões legislativas.

Outrossim, importante consignar que a presente manifestação tem caráter meramente opinativo, expressando opinião fundamentada a partir da legislação, dos princípios doutrinários e científicos, analisando os questionamentos apresentados exclusivamente sob o aspecto legal/jurídico. Como função consultiva, à Assessora jurídica cabe analisar a legalidade dos procedimentos adotados pela Casa legislativa e dos Projetos de Lei encaminhados ao Poder Legislativo, ou dele emanados mas, de modo algum, implica em deliberações, as quais competem exclusivamente aos vereadores. Também é de se deixar claro que o posicionamento a ser exposto no presente parecer não exclui a previsível existência de entendimentos divergentes a respeito do tema em consulta.

Pois bem.

Trata-se de Projeto de Lei que visa instituir, no âmbito da zona urbana da cidade de Passa Sete/RS, o condomínio de lotes para fins residenciais, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras, Plano Diretor, Lei de Diretrizes Urbanas e demais normas vigentes.

Assim como ocorreu com o PL 029/2025, este parecer se atenta à análise da proposta de lei local às normas superiores, principalmente:

- Constituição Federal/88
- Lei 10.406/2002, que institui o Código Civil



- Lei 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

- Lei 6.766/1979, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”

- Lei 10.116/1994/RS, que “Institui a Lei do Desenvolvimento Urbano, que dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, sobre as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, sobre a elaboração de planos e de diretrizes gerais de ocupação do território pelos municípios e dá outras providências”, no Rio Grande do Sul.

O tema do presente projeto já foi alvo de análise jurídica pormenorizada, quando do envio do anterior PL 029/2025, ocasião em que foi sugerida a retirada do Projeto de pauta para adequações – sendo todas as sugestões aceitas pelo Poder Executivo e resultando no presente Projeto de Lei. Colaciona-se, assim, parte do parecer da DPM – Pause e Perin, sobre o tema, com o que esta Assessoria Jurídica concorda e passa a colacionar, em parte, para que sirva de subsídio:

O condomínio é regime de desenvolvimento urbano, não uma forma de parcelamento urbanístico do solo. No entanto, pode ser qualificado, genericamente, como um meio de utilização do solo. Verdadeiramente, é uma forma de uso do solo, pois uma atividade prevista legalmente para determinadas áreas do Município, conforme a legislação de zoneamento de uso, de acordo com a lição de Silva¹:

O regime jurídico dessa modalidade de desenvolvimento urbano, como acabamos de indicar, é o do direito privado, com base no art. 8º da Lei 4.591/1964, com natureza jurídica, como visto, de condomínio privado - natureza que não é adequada a qualquer forma de desenvolvimento urbano, que, caracterizando-se como espécie de ordenação do solo, há que entrar no campo da atividade urbanística do Poder Público, sujeita ao regime do direito público (direito urbanístico). (grifamos)

Caio Mário da Silva Pereira² ensina que “[...] dá-se o condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. O poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integralidade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de coproprietários, em relação a qualquer pessoa estranha, e disciplinando-se os respectivos comportamentos bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto”.

*O condomínio é um **instituto de direito privado** previsto no Código Civil Brasileiro, na Parte Especial, Livro III, que trata do direito das coisas, disciplinando, em seu Capítulo VI, o condomínio em geral, e, no Capítulo VII, o condomínio edilício.*

¹ SILVA. José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 8ª ed., São Paulo: Malheiros, 2018, p. 352/353

² PEREIRA. Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Rio de Janeiro, Forense, 1992, p. 130.



A legislação civil trata do condomínio geral, nos arts. 1.314 a 1.330, dividindo-o em voluntário e necessário, e do condomínio edilício, nos arts. 1.331 a 1.358-A, estabelecendo as regras gerais, de respeito obrigatório e aplicação compulsória em todo território nacional, cabendo aos entes federados, conforme sua esfera de competência, legislar sobre o tema, acatando peremptoriamente as normas do Código Civil.

À União foi deferida competência privativa para legislar sobre direito civil, conforme o inciso I do art. 22 da Constituição da República, que, no entanto, não afasta a competência concorrente deferida aos Estados e ao Distrito Federal para legislar sobre direito urbanístico, prevista no inciso I do art. 24, bem como a competência do Município para legislar sobre assuntos de interesse local e para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, prevista nos incisos I e VIII, respectivamente, do art. 30, pois, indubitavelmente, o assunto condomínio é afeto tanto ao direito civil como ao direito urbanístico.

Assim, as normas basilares sobre condomínio são de direito civil e, como tal, de natureza privada, pois disciplinam as relações havidas entre seus partícipes, não podendo os Poderes Públicos Estadual e/ou Municipal se imiscuir, neste vínculo.

As normas que o Estado está autorizado a editar são de natureza urbanística, relacionadas com o planejamento e a ordenação do território estadual, que nada mais é que a soma dos municípios que o integram. Por conseguinte, estes estão obrigados a respeitar as normas estaduais que tratem de matéria urbanística, como é o caso da Lei nº 10.116/1994 que “Institui a Lei do Desenvolvimento Urbano, que dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, sobre as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, sobre a elaboração de planos e de diretrizes gerais de ocupação do território pelos municípios e dá outras providências”, no Rio Grande do Sul.

O Município, para cumprir com as obrigações constitucionais de legislar sobre assuntos de interesse local e promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, previstas nos incisos I e VIII, respectivamente, do art. 30, de forma proficiente, terá de legislar sobre estas matérias pertencentes ao núcleo urbanístico, com foco no planejamento municipal, de conformidade com o dispositivo citado e o art. 182, todos da Constituição.

Assim, apesar da União ter competência privativa para legislar sobre direito civil, todos os demais entes políticos têm competência para legislar sobre o tema “urbanismo”, situação que demonstra a impossibilidade de as normas serem interpretadas literal e isoladamente, sob pena de não atingimento dos seus propósitos.

O condomínio geral ou tradicional, como também é chamado, é dividido pelo Código Civil em voluntário, disciplinado entre os arts. 1.314 a 1.322, e necessário, regido entre os arts. 1.327 a 1.330.



Doutrinariamente, o condomínio geral ou tradicional é separado em voluntário ou convencional³ e incidente ou eventual⁴, considerando a sua origem, sendo ambos disciplinados de forma conjunta no CC, sem a distinção que a doutrina faz, para trazer a lume as relações condominiais que acontecem por pura vontade das partes e diferenciá-las das que ocorrerem independente da vontade destas. Ou seja, por vontade de outrem ou por acontecimento externo; acontecimento fora de seu controle.

A outra espécie de condomínio geral prevista no CC é o necessário, também nominado pela doutrina de legal ou forçado, sendo o que “derivar de imposição de ordem jurídica, como consequência inevitável do estado de indivisão da coisa. São exemplos de comunhão forçada: em paredes, cercas, muros e valas, na formação de ilhas”⁵, disciplinado através dos arts. 1.327 a 1.330.

O condomínio necessário, legal ou forçado, ocorre por meação de paredes, cercas, muros e valas, na forma prevista no art. 1.327, CC, conseqüentemente, é estabelecido entre duas propriedades lindeiras. Isto é, o condomínio necessário não ocorre sobre a totalidade do imóvel, mas sobre um bem estabelecido na divisa, naturalmente ou que tenha sido construído para separar as propriedades, incidindo sobre ambos os imóveis.

*Outra modalidade condominial é a **edilícia**, tratada nos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil, estabelecendo as regras gerais, de aplicação compulsória e respeito obrigatório em todo território nacional.*

*Anteriormente, o condomínio de lotes era uma construção doutrinária e jurisprudencial, tendo como fundamento o art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967 c/c art. 8º da Lei nº 4.591/1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, mas **passou a ser forma de condomínio edilício**, com a inserção do art. 1.358-A na legislação pátria, conforme segue:*

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:

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.



Lei nº 13.465/2017 alterou a Lei nº 6.766/1979 para prever que o lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, a teor do § 7º do art. 2º, incluído. Tal disposição tem por objetivo não restar dúvida que a expressão lote pode representar um imóvel individual ou uma unidade imobiliária autônoma que compõe um imóvel, ou seja, um condomínio. Sendo uma unidade autônoma, compondo um condomínio de lotes, não se aplica a Lei de Parcelamento do Solo, mas o Código Civil, a Lei Estadual nº 10.116/1994, a Lei nº 4.591/1964 e a legislação municipal, se existente.

O § 2º do art. 1.358-A do Código Civil determina a aplicação das disposições sobre condomínio edilício ao condomínio de lotes, pois criado inserto nesta modalidade. O legislador, evitando tautologia, não reprisou as disposições já existentes. Ainda, expressamente, embora não fosse necessário, explicita o respeito a legislação urbanística.

Nesta senda, se alerta que as legislações trazem definições dos termos que utilizam, justamente para que não sejam dados significados distintos dos que o legislador pretendeu, evitando que a norma não tenha o resultado objetivado. Logo, a legislação municipal que trata do tema deve utilizar os termos com o exato significado dado pela lei nacional, no caso “condomínio de lotes”, sem qualquer outra expressão ou palavra diferente.

O exposto nos itens anteriores nos leva ao real entendimento de que o instituto do condomínio, em especial o edilício, não pode ser utilizado para burlar o parcelamento do solo, disciplinado nacionalmente por meio da Lei nº 6.766/1979, legislação de natureza urbanística.

*Ainda, ao Município cabe **legislar sobre condomínio edilício**, apenas para estabelecer as normas de ordenação territorial, como lhe é determinado pela Constituição da República, em seu art. 30, inciso VIII, respeitando a legislação nacional e estadual sobre o assunto, ambas de respeito obrigatório e aplicação compulsória.*

Assim, a Lei nº 6.766/1979, a lei estadual e a municipal, se existente, deve ser aplicada exclusivamente para o parcelamento do solo, em suas duas modalidades, que são o loteamento e o desmembramento, e ao condomínio de lotes o Código Civil, a Lei nº 4.591/1964 (Lei das Incorporações) a Lei Estadual e a Lei Municipal sobre condomínio, caso editada. O instituto do parcelamento do solo não deve ser confundido com o do condomínio e vice-versa.

Com a constante transformação da sociedade, aumentam os anseios. Neste contexto, a busca de segurança e privacidade, sem renunciar a uma moradia construída nos moldes desejados, com terreno, pátio, ajardinamento, mas onde esteja presente a segurança e a privacidade que passaram a ser perquiridas no mercado. Inexistente uma figura urbanística para atender a demanda, a alternativa encontrada foi à aprovação dos loteamentos fechados, regidos, como qualquer outro loteamento ou desmembramento, pela Lei nº 6.766/1979.



*Lei nº 13.465/2017 incluiu o § 8º no art. 2º da Lei nº 6.766/1979, criando a figura jurídica do **loteamento de acesso controlado**, antes da regulamentação chamado de **loteamento fechado**, como se verifica a seguir:*

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. (...)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Esta modalidade de loteamento segue absolutamente todas as normas gerais estabelecidas na Lei nº 6.766/1979, Lei Nacional de Parcelamento do Solo, que no caput do art. 4º exige áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. Já o art. 22 estabelece que “desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo”, sendo que a infraestrutura básica são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, conforme § 5º; os equipamentos comunitários são os de educação, cultura, saúde, lazer e similares, conforme o § 2º, ambos do art. 2º da Lei; e, os espaços livres são as áreas verdes, jardins e parques, com base na doutrina³.

O instrumento de garantia é exigência prevista no art. 18, inc. V, da Lei nº 6.766/1979, sendo sua apresentação condição para efetivação do registro do parcelamento do solo, em especial no loteamento.

O condomínio de lotes, até então existente por construção doutrinária, tinha como fundamento legal o art. 8º da Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, c/c o art. 3º, que equipara as obras de infraestrutura à construção de edificação, do Decreto-Lei nº 271/1967, que trata do loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo, ainda em vigor, e não pela Lei nº 6.766/1979, de parcelamento do solo.

³ BENINI, Sandra Medina e MARTIN, Encarnita Salas. Decifrando as Áreas Verdes Públicas. Revista Formação, nº 17, volume 2 – p. 63/80. <http://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/viewFile/455/489>. Acesso em 07/10/2015



Atualmente o condomínio de lotes é modalidade de condomínio edilício, prevista no art. 1.358-A do Código Civil, alterado pela Lei nº 13.465/2017, como tratado alhures.

Sendo instituto de direito privado, com referido alhures, há necessidade de prestação de garantia caso existam obras extramuros que deverão ser realizadas em decorrência da impactação que causará na área, devidamente previstas no projeto aprovado. No entanto, se estiver na legislação municipal deverá ser exigida em respeito ao princípio da legalidade.

O condomínio não é forma de parcelamento do solo, mas de ordenação urbanísticas, no máximo, sendo matéria de direito civil, conseqüentemente privada, podendo o Município legislar, em atenção à competência de ordenação territorial, mas de forma totalmente separada do parcelamento do solo.

[...]

A Lei nº 4.591/1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, estabelece:

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO). (Grifamos)

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;*
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;*
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;*
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;*
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;*



f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;

j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
o) (revogada);

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 1º-A O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de anuência dos demais condôminos.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) (Revogado Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.



§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os oficiais do registro de imóveis terão 10 (dez) dias úteis para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao registro e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 10 (dez) dias úteis para fornecer certidão e devolver a segunda via autenticada da documentação, quando apresentada por meio físico, com exceção dos documentos públicos, e caberá ao oficial, em caso de divergência, suscitar a dúvida, segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... (VETADO) ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

§ 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

§ 10 As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção.

§ 11 Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias de entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

§ 12 O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como, de completar o registro definitivo.

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos



documentos mencionados nas alíneas a, b, c, f e o deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 14. Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.

§ 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único.

Art. 33. Se, após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 desta Lei.

Parágrafo único. Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias.

Como se verifica dos dispositivos transcritos, o empreendedor somente é obrigado a incorporar quando pretende vender. Não pretendendo executar a venda, está obrigado a executar a obra, com ou sem incorporação, no prazo previsto no alvará de construção ou documento administrativo equivalente, que autorize a execução do projeto aprovado[...].

Cabe deixar explícito que o empreendedor pode executar o projeto aprovado no prazo previsto no alvará de construção e somente após a execução total efetuar a venda, individualizando as unidades, na forma prevista no art. 7º da Lei nº 4.591/1964.

Da competência para legislar sobre a matéria.

É competência do Município a ordenação do seu território, por meio da edição de lei que trate dos aspectos urbanísticos dos condomínios, onde está inserto o condomínio de lotes, pois assunto de interesse local, com base no art. 30, incisos VIII e I, respectivamente, sendo sua obrigação, a “política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”, de acordo com o art. 182, ambos da Constituição da República, onde está inserida, certamente, a competência para legislar sobre o assunto constante do Projeto de Lei nº 029/2025.



Da iniciativa para propor o Projeto de Lei.

O art. 84, inciso II, da Constituição, dispõe ser competência de o Presidente da República exercer a direção superior da Administração federal, de aplicação obrigatória e compulsória, em decorrência do princípio da simetria aos Municípios, de onde se depreende ser a administração do ente municipal competência privativa do Prefeito Municipal. A Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, como não poderia deixar de ser, traz, no art. 82, disposição no mesmo sentido. O projeto de lei, cuja minuta está sob análise, é do Executivo, não sendo necessária, então, a análise de vício de iniciativa, sendo a matéria atinente a ordenação territorial e de interesse local.

Dos aspectos formais – Lei Complementar nº 95/1998.

A Lei Complementar nº 95/1998, 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”, está sendo respeitada pelo Projeto de Lei, sob análise.

[...] Em conclusão, opinamos pela viabilidade do Projeto de Lei nº 029/2025, formal e materialmente constitucional, atendidas as sugestões feitas.

É o modesto parecer, sem embargo de outro em sentido diverso, para com os quais fica registrado o devido respeito.

CONCLUSÃO

Diante dos fundamentos expostos, segue favorável o parecer, respeitado qualquer entendimento contrário.

À Vossa consideração.

Passa Sete, sexta-feira, 27 de junho de 2025.

ELIANA WEBER
Assessora Jurídica
OAB/RS 60.217