

PROJETO DE LEI N.^º DE 2.003
(Do Sr. ROGÉRIO SILVA)

Dispõem sobre os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, disciplinando os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 8º-A:

“Art. 8º-A. Sem prejuízo de maiores exigências estabelecidas por legislação estadual ou municipal, os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio, nos termos do art. 8º, devem atender aos seguintes requisitos: (AC)

“I – localizar-se em zona na qual a legislação urbanística municipal admita essa modalidade de parcelamento;(AC)

“II – apresentar: (AC)

“a) áreas destinadas a infra-estrutura básica, equipamento comunitário, espaço livre e demais partes comuns proporcionais à densidade de ocupação prevista para o empreendimento, respeitado o limite mínimo de trinta e cinco por cento da área total do terreno; (AC)

“b) unidades autônomas com área e dimensões mínimas previstas em legislação urbanística municipal; (AC)

“c) acessos articulados com vias de circulação adjacentes oficiais existentes ou projetadas. (AC)

§ 1º O percentual referido na alínea a do inciso II do **caput** pode ser reduzido, a critério dos órgãos licenciadores competentes, se existirem nas adjacências do condomínio infra-estrutura básica, equipamento comunitário ou espaço livre de uso público ou comum instalados que, comprovadamente, tenham capacidade de absorver a demanda gerada pelo empreendimento.(AC)

§ 2º Além do disposto na alínea a do inciso II do **caput**, o Poder Público competente pode exigir, para cada parcelamento, a reserva de faixa **non aedificandi** necessária à implantação e manutenção de equipamento urbano. (AC)

§ 3º a demarcação das unidades autônomas e a implantação das vias de circulação, sistema de drenagem de águas pluviais, calçamento e meio-fio nos parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio é responsabilidade do empreendedor.(AC)

§ 4º A manutenção, limpeza e segurança das partes comuns nos parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio é responsabilidade do condomínio. (AC)”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio, chamados por muitos de condomínios horizontais, são hoje uma constante em grande parte das cidades brasileiras. O desejo de maior segurança e privacidade gera uma demanda crescente por empreendimentos habitacionais desse tipo.

Ocorre que essa modalidade de ocupação do solo urbano apresenta-se praticamente sem suporte de lei em nível federal. A única referência existente é o art.8º da Lei 4.591/64, com conteúdo insuficiente para disciplinar a matéria. Os municípios têm legislado sobre o tema sem uma norma geral clara que lhes dê suporte.

Diante disso, propomos um aperfeiçoamento na referida lei, com a finalidade de acrescentar diretrizes básicas sobre os parcelamentos do solo urbano em condomínio. Propomos requisitos em termos de localização, implantação de infra-estrutura e outros aspectos, de forma a garantir qualidade de vida para os compradores de unidades autônomas e respeito aos padrões de desenvolvimento urbano.

Cabe dizer que o conteúdo aqui proposto coaduna-se perfeitamente com a previsão da Constituição Federal de que cabe à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano (art. 21, XX da CF) e legislar sobre normas gerais em direito urbanístico (art. 24, I, da CF).

Diante da importância do tema, contamos com o pleno apoio de nossos ilustres Pares no aperfeiçoamento e na aprovação da presente proposta.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2003.

Deputado ROGÉRIO SILVA

PPS – MATO GROSSO