



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgoverno@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

Joanópolis, 15 de março de 2023.

Ofício Gab. nº 125/2023

Assunto: Projeto de Lei nº 08/2023;

Excelentíssima Senhora Presidente:

Venho por meio deste, respeitosamente, encaminhar a Vossa Excelência, para exame e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei nº 08/2023 que “Dispõe sobre criação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte e Dá Outras Providências”.

### JUSTIFICATIVA:

O instituto Vila e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte é uma nova categoria de uso e ocupação do solo urbano, que já possui alguns exemplares instalados no Município e que NÃO possui ainda um regramento, uma normatização própria.

A Secretaria de Obras e Projetos tem ano a ano proposto Leis e Decretos que mitigam a falta de uma legislação moderna e atualizada, que considere as novas modalidades de uso e ocupação do solo urbano. No ano de 2021 fomos os proponentes do Decreto que regulamentou os desmembramentos de glebas, em 2022 a Lei de Condomínio de Lotes e agora em 2023 propomos a Lei que permitirá a implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte.

Por todo o exposto, solicitamos aos Nobres vereadores a discussão e votação do projeto de Lei, com reconhecida competência que pautam os atos deste Egrégio Poder Legislativo.

Na oportunidade, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

  
**Adauto Batista de Oliveira**  
**Prefeito Municipal**

A Sua Excelência

Geiza Mirela Costa

Presidente da Câmara Municipal de Joanópolis

Câmara Municipal de Joanópolis  
PROTOCOLO N.º 112  
DATA: 16/03/23 Hrs.: 15.56  
ASS.: Joanópolis



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

### PROJETO DE LEI Nº 08

15 DE MARÇO DE 2023

#### Dispõe sobre criação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte e dá outras providências

O Prefeito da Estância Turística de Joanópolis, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Denomina-se Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, para efeitos desta lei, o agrupamento de unidades habitacionais podendo compor-se de unidades autônomas, em edificações geminadas ou não, superpostas ou não, sem gerar logradouros públicos, podendo formar vias internas particulares as quais não são transferidas ao poder público.

Parágrafo único. Para fins do disposto nesta Lei, considera-se Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, o conjunto de habitação dispondo, obrigatoriamente, de espaço de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto, cujo acesso se dá através de via de circulação de veículos, a qual deverá articular-se em um único ponto com uma única via oficial existente.

Art. 2º As Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, só poderão ser implantadas para fins urbanos, na zona urbana do Município (Lei Municipal 674/80) e áreas limítrofes a esta, em imóveis com área máxima 9.500,00m².

§1º Não serão permitidas a implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, nos termos do Parágrafo único, do art. 3º, da Lei Federal nº: 6.766/79

§2º A implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte em áreas de APA será regido pelas legislações ambientais vigentes.

Câmara Municipal de Joanópolis  
PROTOCOLO N.º 112  
DATA: 16/03/23 Hrs: 15:56  
ASS.: Praniza



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

Art. 3º Para implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverão ser observadas as seguintes disposições e parâmetros de ocupação do solo:

- I. Área máxima do imóvel será de 9.500,00m<sup>2</sup>;
- II. A área destinada a lotes, corresponderá a taxa máxima de 0,65 da área.
- III. Número de lotes deverá ser igual ou menor ao resultado da divisão da área destinada a lotes (0,65 da área total) dividida por 125m<sup>2</sup>.
- IV. Faixa de recuo frontal do empreendimento para a via oficial terá no mínimo 7m e deverá ser destinada obrigatoriamente ao uso comum.
- V. As vias internas terão largura mínima do leito carroçável de 7,00m.
- VI. As caçadas na lateral das vias internas terão largura mínima de 2,00m.
- VII. Recuo frontal em cada lote de 4,00m, podendo ser utilizado como abrigo de automóveis;
- VIII. A testada será de 7,00m, no mínimo;
- IX. As vias sem saída devem possuir cul-de-sac.
- X. As supressões de árvores nativas, serão analisadas individualmente, sem exigindo-se as compensações ambientais.

Parágrafo único. As áreas de afastamento do logradouro público poderão ser utilizadas para estacionamento descoberto e temporário (visitantes).

Art. 4º Para implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverão ser observadas as seguintes disposições e parâmetros de infraestrutura:



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

- I. Projeto de Drenagem das águas pluviais sempre que houver via interna.
- II. Projeto de Esgotamento Sanitário e Abastecimento de água potável, aprovado pelas concessionárias responsáveis.
- III. Projeto de arborização das vias e áreas livres de uso comum, utilizando obrigatoriamente espécies nativas da região.
- IV. Anuência e aprovação dos projetos de energia e iluminação da concessionária de energia elétrica.
- V. Projeto padrão do ponto de acomodação do lixo produzido pelas unidades, fornecido pela municipalidade, adequado a número de unidades habitacionais e rotina de coleta.

§1º É vedada a implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte em áreas não atendidas pelas concessionárias de esgoto e água potável.

§2º É de responsabilidade do empreendedor junto as concessionárias a extensão das redes de energia elétrica, esgoto e água potável para abastecimento do empreendimento.

§3º As obras de infraestrutura que não são consideradas básicas pela Lei 6.766/79 poderão ter aceite parcial.

Art. 6º Para implantação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverão ser observadas as seguintes disposições e parâmetros construtivos das unidades:

- I. O projeto das edificações nas Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverá obedecer a legislação existente.
- II. A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo e superior), ficando convencionado que os dois pavimentos terão como referência o nível da guia frontal do terreno, podendo haver acréscimo de um porão nos terrenos em declive, não se permitindo a construção em cota inferior à mínima cota do terreno.



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

III. Recuos em relação ao alinhamento frontal do lote, mínimo de 4,00m (quatro metros), e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em uma das laterais.

IV. O pavimento superior das unidades habitacionais autônomas não poderá avançar sobre as vias internas de circulação de veículo ou pedestre, assim como sobre os recuos obrigatórios.

V. O número de vagas de carro cobertas ou não, deverá ser correspondente a uma vaga ou mais para cada edificação, podendo fazer uso do recuo frontal de cada lote.

VI. Os projetos das edificações, não poderão ultrapassar o índice de 80% de área impermeabilizada.

Art. 7º O aceite das obras, além das demais exigências legais, estará condicionado à comprovação, atestada em vistoria ao local, dos seguintes elementos:

- I. Execução do sistema de abastecimento de água potável e coleta de esgoto;
- II. Execução do sistema de drenagem quando houver vias internas.
- III. Execução do sistema de energia elétrica.

Art. 8º O projeto de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, deverá atender o conjunto de exigências legais para as edificações e ao seguinte:

I. planta da área com o levantamento planialtimétrico georreferenciado assinada pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo:

- a) planta de situação;
- b) curvas de nível de metro em metro;



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

c) vias de acesso à área com indicação de larguras, declividade, arborização e tipo de calçamento;

d) escala gráfica;

e) limites da área, representados de acordo com os títulos de propriedade;

f) todos os elementos existentes na área, tais como, edificações, estradas ou caminhos, cursos d'água, alargados, pontes, barrancos, movimentos de terra, cercas ou muros, encanamentos, postes e afloramentos rochosos, representados em planta e indicados em legenda;

g) quadro legenda padrão.

II. plano geral da Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado na Prefeitura, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro;

b) identificação, dimensionamento e numeração, em planta, de vias de circulação, quadras, áreas verdes, lotes, unidades habitacionais autônomas e seus respectivos terrenos vinculados;

c) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com os títulos de propriedade;

d) indicação, em quadro, da área total do terreno, da área do sistema viário, das áreas verdes e do número de lotes ou unidades habitacionais.

III. perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias de circulação.

Art. 9º Os projetos das obras de infraestrutura, a serem executadas nas Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte deverão conter:



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

I. projeto de guias, sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo as seguintes diretrizes:

a) o pavimento poderá ser rígido ou flexível, admitindo-se ainda, soluções alternativas sustentáveis.

b) os passeios deverão ser revestidos com material resistente convencional ou alternativo, em pelo menos 0,60 metros (sessenta centímetros) de sua seção transversal, podendo o restante ser ajardinado;

c) as guias e sarjetas, obedecerão à normas e padrões existentes.

II. Projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais;

III. Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável, aprovado pela concessionária;

IV. Projeto completo da rede de coleta de esgoto e águas servidas, aprovado pela concessionária;

V. Projeto de terraplenagem, contemplando a prevenção e proteção contra erosão, assoreamento e escorregamento;

VI. Projeto de paisagismo e/ou arborização para as áreas verdes e passeios;

VII. Memorial descritivo de todos os projetos apresentados.

Art. 10. O município poderá exigir como contrapartida social, as melhorias públicas no entorno dos empreendimentos, tais como: pavimentações e drenagens de pontos críticos, execução de rotatórias, pontes e passarelas, arborização de logradouros públicos, etc.



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [secgabinete@joanopolis.sp.gov.br](mailto:secgabinete@joanopolis.sp.gov.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)

Art. 11. As unidades habitacionais das Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte terão sua inscrição no IPTU de maneira individualizadas, considerando a área do terreno, área e padrão da construção mais a fração correspondente das áreas comuns.

Art. 12. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias do Poder Executivo Municipal, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 13. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Joanópolis, 15 de março de 2023.

  
**Adauto Batista de Oliveira**  
**Prefeito Municipal**

Câmara Municipal de Joanópolis  
PROTOCOLO N.º 122  
DATA: 16.03.23 Hrs.: 15:56  
ASS.: Joanópolis

Esta Lei foi afixada em local de costume nesta data. Registrado no livro de Leis do ano de 2023, arquivado em Cartório de Registro Civil desta cidade e publicado na Imprensa Oficial do Município de Joanópolis.

\*Projeto de Lei nº 08/2023 - Poder Executivo



## ***Secretaria Legislativa***

Joanópolis, 17 de março de 2023.

**Projetos de Lei nº 08/2023 – PE  
Ass.: Parecer**

**Prezado Senhor,**

Solicito parecer acerca do Projeto de Lei nº 08/2023, de autoria do Poder Executivo.

Atenciosamente,

  
**Simon Oliveira**  
**Secretaria Legislativa**

**Ao Senhor  
Fernando Pivi de Almeida  
Procurador Jurídico do Legislativo**

Recebi em: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_



PARECER 25/2023

Projeto de Lei do Executivo: 08-2023

***OBJETO: “Dispõe sobre criação de Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte e dá outras providências”.***

Trata-se de Projeto de Lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo que concede institui na legislação urbanística municipal as “Vilas e/ou Conjuntos Habitacionais de Pequeno Porte”

A proposição aborda matéria atinente à organização territorial estando indubitavelmente inserida na competência municipal (art. 30, VIII, da CF). Também não se visualiza vício de iniciativa, posto de tratar de hipótese de iniciativa concorrente.

*Da necessidade de audiência pública*

De acordo com a jurisprudência do TJ-SP, é necessária a participação popular na discussão de toda matéria de direito urbanístico, por inteligência do art. 180, II da Constituição do Estado de São Paulo. Essa regra deve ser interpretada em consonância com o art. 79 da Lei Orgânica do Município.

Desta forma, para se evitar o eventual questionamento de inconstitucionalidade formal na tramitação desta proposição, se recomenda a realização de audiência pública.



# Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

## *Dos Condomínios Horizontais*

Um primeiro ponto que merece destaque é que a **Lei Municipal nº 1.657/2012 já dispõe sobre os condomínios horizontais** (“condomínios deitados”) e verticais (no caso prédios de até cinco andares).

Numa primeira análise, as “vilas” **nada mais seriam do que um condomínio horizontal**, no qual há diversas unidades residenciais, respeitando as normas do código de obras, nas quais se especificam as áreas privativas e comuns do empreendimento.

Os condomínios são regulamentados pelo Código Civil nos artigos 1.331 e seguintes e trata-se de um instrumento de grande flexibilidade e relativa pouca burocracia no desenvolvimento urbano.

Um condomínio horizontal resulta da atividade de incorporação imobiliária, na qual persiste um registro geral do imóvel (“matrícula mãe”) e ao mesmo tempo são criadas escrituras individuais para cada unidade residencial, que podem ser alienadas. A cada unidade residencial corresponde uma fração ideal do terreno.

## *Do Parcelamento do Solo*

Por sua vez a **Lei Federal 6.766/79 dispõe em seu artigo 2º que o parcelamento do solo se dará por meio de desmembramento ou de loteamento.**

Um loteamento é um empreendimento no qual há a necessidade de abertura de novas vias públicas, enquanto um desmembramento é um empreendimento menor, no qual apenas se divide um lote já existente em outros menores, sem alteração do viário. Segundo a jurisprudência do TJ-SP, admite-se o desmembramento para a subdivisão em, no máximo, dez lotes.

Observe-se que quando estamos a tratar de “lotes” e de “novas vias”, necessariamente estaremos no âmbito de aplicação da Lei Federal nº 6.766/79, inclusive havendo a previsão de que nenhum lote poderá ter área menor do que 125m<sup>2</sup> ou testada inferior a 5m (salvo no caso de se tratar de urbanização específica ou conjuntos habitacionais de interesse social).



# *Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis*

Os loteamentos estão regulamentados pela Lei Municipal nº 746/84, com suas posteriores modificações.

Cumprido destacar que os diversos loteamentos fechados existentes no Município não são condomínios, mas sim loteamentos. Desta forma, quem adquire um lote nesses empreendimentos não será proprietário de uma fração ideal da área comum, que na verdade é pública, podendo qualquer pessoa ingressar nas vias do empreendimento, desde que se identifique na portaria. Normalmente há associações de moradores que prestam serviços comuns aos moradores daquele loteamento, mas como “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado” (art. 5º, XX, da CF), não se pode exigir o pagamento das despesas comuns dos proprietários dos lotes.

## *Do Condomínio de Lotes*

Frente à disseminação de loteamentos fechados em quase todas as cidades do país, com a população cada vez mais se isolando do restante da sociedade atrás de grades, muros e câmeras de vigilância, reproduzindo o modelo suburbano norte-americano que basicamente destruiu a vida urbana das cidades nos EUA e Canadá ao impor a soberania do automóvel e considerando os inúmeros conflitos causados pela utilização da legislação que regulamenta os loteamentos a esse modelo que a Lei 6766/79 nunca pretendeu regulamentar – a Lei de parcelamento do solo se volta basicamente para que sejam feitos novos bairros, bem integrados à cidade existente e servidos por serviços públicos de educação, saúde e lazer – muitos Municípios começaram a desenvolver uma legislação intermediária entre o condomínio do Código Civil e o loteamento, o que se convencionou se chamar de “Condomínio de Lotes”.

A dispersão dessas leis municipais gerava situações de insegurança jurídica frente à ausência de qualquer previsão deste instituto na legislação federal, o que levou Congresso a incluir em 2017 o Condomínio de Lotes no Código Civil, no Art. 1.358-A – embora o tenha feito de forma extremamente sumária. Praticamente toda a regulamentação do instituto ficou sob competência dos Municípios – o que já ocorria na prática.

Em decorrência, o Município de Joanópolis promulgou a Lei nº 2.080/21 que regulamenta o Condomínio de Lotes, que deixa claro que, por se



## Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

tratar de forma de parcelamento do uso do solo, atraindo a regulamentação da Lei Federal 6.766/79 em conjunto com a regulamentação do Código Civil.

*Projeto não tem natureza jurídica clara*

Frente a este breve resumo da legislação urbanística vigente, já havendo leis municipais específicas para condomínios horizontais, condomínios por lotes e loteamentos, é preciso se perguntar: o que seriam essas “vilas e/ou conjuntos habitacionais pequeno porte”?

O art. 1º da proposição em seu *caput* deixa claro que na realidade se trata de um condomínio horizontal – o que nos remete à aplicação da Lei Municipal nº 1.657/2012. No entanto o parágrafo único traz algumas caracterizações adicionais: para ser vila ou conjunto habitacional o acesso precisa se dar “através de via de circulação de veículos, a qual deverá articular-se em um único ponto com uma única via oficial existente”.

Ou seja, se houver dois pontos de acesso, então não será uma “vila”, mas sim um condomínio horizontal? Parece ser essa a medida muito mais interessante aos particulares, uma vez que a Lei de Condomínios do Município é muito mais flexível. Então **a Lei afasta a Lei de Condomínios Horizontais, como norma especial, mas em algumas hipóteses?**

Mais grave é que, embora a descrição da aplicação da Lei cite claramente se tratar de um condomínio, o artigo 3º passa a dispor como se estivesse a tratar de uma hipótese de parcelamento de uso do solo – trata de “lotes”, regulamenta a largura das vias internas e calçadas, estabelece recuos obrigatórios aos “lotes”... Já o artigo 6º exige uma vaga de garagem para cada unidade residencial, e assim por diante – tudo com grande rigor e incentivando o modelo suburbano de baixa densidade populacional e de baixa mobilidade, isso tudo dentro da zona urbana do Município e áreas limítrofes a esta (art. 2º da proposição).

Atualmente o particular poderá empreender uma “vila” ou um “conjunto habitacional de pequeno porte”, com muito mais liberdade e flexibilidade, desde que respeitadas as disposições da Lei de Condomínios Horizontais e do Código de Obras do Município, que estabelecem regras muito mais generosas à diversidade urbana, sem necessariamente incentivar o deslocamento por carro ou moto numa cidade que



## *Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis*

sequer possui órgão de trânsito constituído, o que aparenta violar o Art. 182 da Constituição Federal na visão desta Procuradoria.

Por outro lado, **caso se considere na verdade se tratar não de um condomínio horizontal, mas sim de uma variante do Condomínio de Lotes** – quando o empreendimento se der em um terreno de até 9.500 m<sup>2</sup>, afastando-se a aplicação da Lei 2.080/21, **surge um outro problema – o desrespeito à Lei 6.766/79** que, dentre outros elementos, por exemplo, exige área institucional (o que a Lei 2.080 respeita expressamente – Art. 3º, I c/c Art. 13).

Desta forma, **ao tentar realizar um parcelamento do solo “simplificado”, sem observar as obrigações mínimas da legislação federal aplicável, viola-se indiretamente o Art. 21, XX, da Constituição Federal**, incorrendo a proposição de vício legal insanável.

Aliás, importante observar o risco que os loteadores passem a lotear uma grande área em diversos empreendimentos com pouco menos de 9.500 m<sup>2</sup>, desta forma se furtando da aplicação da Lei de Condomínio de Lotes ou da Lei de Loteamentos, com grande prejuízo à política urbana municipal.

Ante o exposto, **não há clareza jurídica mínima do que seriam essas tais “vilas” e “conjuntos habitacionais de pequeno porte”**. Seria a proposição norma especial que afastaria a aplicação da Lei Municipal de Condomínios em alguns casos, estipulando um regime muito mais rígido e inflexível ao particular do que aquele atualmente vigente? Ou seria uma Lei de Condomínio de Lotes muito mais flexível que a atualmente vigente, ao ponto de violar a Lei Federal nº 6.766/79?

Independentemente da interpretação que se dê (e da forma como está não há como se afastar a grave insegurança jurídica), **ou se pecará por excesso por tratar condomínio horizontal como se parcelamento do solo fosse, ou se pecará por insuficiência, ao se prever legislação em dissonância com as diretrizes para o desenvolvimento urbano fixadas pela União.**

### **Considerações Gerais**

Ante o exposto, **não há clareza jurídica mínima do que seriam essas tais “vilas” e “conjuntos habitacionais de pequeno porte”**. Seria a



## Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

proposição norma especial que afastaria a aplicação da Lei Municipal de Condomínios em alguns casos, estipulando um regime muito mais rígido e inflexível ao particular do que aquele atualmente vigente? Ou seria uma Lei de Condomínio de Lotes muito mais flexível que a atualmente vigente, ao ponto de violar a Lei Federal nº 6.766/79?

Independentemente da interpretação que se dê (e da forma como está não há como se afastar a grave insegurança jurídica), **ou se pecará por excesso por tratar condomínio horizontal como se parcelamento do solo fosse, ou se pecará por insuficiência, ao se prever legislação em dissonância com as diretrizes para o desenvolvimento urbano fixadas pela União.**

Ante o exposto, a **Procuradoria do Legislativo**, embora se manifeste favoravelmente à admissibilidade do Projeto de Lei sob o aspecto formal, recomenda aos vereadores especial atenção na apreciação dos pontos acima, frente ao grande impacto que a proposição pode ter na legislação urbanística municipal e à grande indeterminação da natureza jurídica do instituto normativo que se está a criar.

Este é o parecer,

Joanópolis, 24 de março de 2022.

**Fernando Pivi de Almeida**  
**Procurador Legislativo**