



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11, DE 27 DE JUNHO DE 2024.

Regulamenta os procedimentos definidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no tocante às determinações relativas ao condomínio de lotes.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam regulamentados os procedimentos definidos pela Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017 e no Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, no tocante às determinações relativas ao Condomínio de Lotes em área urbana.

Parágrafo único. Entende-se como condomínio de lotes a subdivisão de uma gleba de terras, sendo partes designadas de lotes, consideradas propriedade exclusiva, e partes designadas como propriedade comum, admitida abertura de vias internas de domínio privado.

Art. 2º As normas relativas a condômino edifício aplicam-se, no que couber, ao Condomínio de Lotes, sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências constitucionais de cada ente federativo.

Parágrafo único. Deverão ser utilizados, subsidiariamente, no que couber, os demais Códigos Urbanísticos do Município.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

Seção I Da Dimensão Dos Lotes

Art. 3º A área útil mínima e a dimensão mínima das testadas de cada lote não poderão ser inferiores às estabelecidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, considerando o zoneamento em que o condomínio estiver inserido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Considera-se área útil do lote sua área projetada total subtraída das áreas destinadas à área de preservação permanente – APP.

Art. 4º A área útil mínima exigida para cada lote poderá ser reduzida para 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados) e a dimensão mínima de testada poderá ser reduzida para até 10 metros se o condomínio, cumulativamente:

- I – estiver inserido na Zona Central ou na Zona Residencial I; e
- II – estiver fracionado em até 10 lotes privativos;

Seção II Dos índices Construtivos

Art. 5º Os índices construtivos a serem utilizados em cada lote serão os da zona em que se encontram.

Art. 6º O acesso ao condomínio de lotes deverá ocorrer a partir de uma via pública oficial.

Art. 7º As edificações em condomínios de lotes devem respeitar os recuos dispostos no Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo dispensados de observar o recuo mínimo frontal quando não fizerem testadas para via pública.

Seção III Do Sistema de Circulação

Art. 8º No sistema de circulação deve ser aplicada a mesma regra utilizada em relação às vias públicas no que diz respeito à acessibilidade, considerando, sempre, que as rotas devem ser acessíveis, com inclinação máxima de 20%.

Art. 9º As vias internas deverão ser apresentadas em projeto, devendo ser respeitados os gabaritos mínimos de:

- I - 5,40m (cinco metros e setenta centímetros) para a circulação de veículos; e
- II - 1,20m (um metro e vinte centímetros) para a circulação de pedestre na testada dos lotes projetados e nos acessos às áreas comuns.

Seção IV



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

Das áreas Públicas

Art. 10. O empreendedor ou proprietário do Condomínio de Lotes deverá entregar ao município, para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, área de terras que serão calculadas com a seguinte fórmula:

$$AP = (0,25 \times AL - AC)/2$$

Onde:

AP = área pública mínima (m²);

AL = área total dos lotes (m²);

AC = área utilizada para vias de circulação (m²)

Parágrafo único. A área mínima a ser transferida para o domínio do Município deverá ser de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando a fórmula resultar em valor inferior.

Art. 11 A área mínima de terra a ser transferida ao domínio do Município:

I - não poderá estar localizada em Área de Preservação Permanente;

II - deverá ser no mesmo terreno do empreendimento e possuir, no mínimo, 12 metros de testada para via pública;

III- deverá ser mantida com a cobertura vegetal existente até que o Município lhe dê destinação, salvo determinação expressa do órgão municipal competente; e

IV – será exigida somente em condomínios com área total acima de 6.000,00m².

Parágrafo único. As áreas destinadas à transferência para o domínio público não poderão ser indicadas para recebimento de reflorestamento ou outras ações de compensação ambiental com objetivo de viabilizar ou regularizar o condomínio junto a outros órgãos públicos, quando exigido.

Art. 12. O lote destinado à transferência para o município poderá, justificadamente, ser rejeitado pela equipe técnica da prefeitura quando constatada a existência de espécimes vegetais, de restrições legais ou de configurações geográficas que inviabilizem ou afetem severamente o potencial construtivo dele.

Parágrafo único. A rejeição do lote pela prefeitura não implica em desistência da transferência, que deverá ocorrer através da indicação de outro lote compatível com os requisitos desta lei.

Art. 13. O Poder Público Municipal poderá receber a título de compensação financeira o valor correspondente à área de terras a ser entregue ao Município quando:

I - não atender ao inciso I do artigo 11º desta Lei;

II - o resultado do cálculo determinado no art. 8º, desta Lei Complementar for inferior a 500,00m²;

II - não puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Para efeitos da compensação financeira, o valor do metro quadrado do terreno onde se instalará o condomínio de lotes será definido pelo valor venal constante na Planta Genérica de Valores – PGV.

§ 2º Os valores apurados serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB – quando este vier a ser criado.

CAPÍTULO III **DA DOCUMENTAÇÃO E DO RITO PROCESSUAL PARA LICENCIAMENTO DO PROJETO DE** **CONDOMÍNIO DE LOTES**

Art. 14. O processo de licenciamento do Condomínio de Lotes tramitará eletronicamente através de plataforma disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Itaiópolis.

§ 1º O processo de licenciamento do condomínio de lotes poderá, excepcionalmente, tramitar na forma física, somente e quando a plataforma eletrônica disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Itaiópolis ficar indisponível por mais de 5 (cinco) dias;

§ 2º Para cada etapa do processo de licenciamento do condomínio de lotes, o corpo técnico da Prefeitura Municipal de Itaiópolis emitirá parecer no prazo máximo de 20 (vinte) dias;

Art.15. Todos os documentos digitais deverão ser assinados eletronicamente pelas partes envolvidas, sendo aceitas assinaturas manuais somente nos casos excepcionais em que o processo tramite na forma física;

Art. 16. O licenciamento do Condomínio de Lotes se dará em 3 (três) etapas:

I - aprovação do projeto geométrico do condomínio, para emissão do Decreto Municipal;

II - aprovação dos projetos de infraestrutura, para emissão do Alvará de Construção;

III - aprovação da vistoria final de obra, com emissão do Atestado de Conclusão de Obra.

Parágrafo único. As fases do licenciamento obedecerão à ordem definida nesta lei, devendo o processo avançar para a fase seguinte somente depois de atendidas todas as exigências da etapa anterior.

Art. 17. Incidirão sobre cada etapa de licenciamento as taxas estabelecidas no Código Tributário Municipal;

Seção I **Da aprovação do projeto geométrico e publicação do decreto municipal**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

Art. 18. O interessado na aprovação do empreendimento deverá elaborar o projeto geométrico do condomínio de lotes e apresentá-lo para análise junto ao órgão técnico competente.

Art. 19. O projeto geométrico deverá conter no mínimo as seguintes informações:

I - planta de localização do imóvel no contexto da cidade;

II - planta de situação do imóvel no contexto da quadra, com georreferenciamento, indicando distância até a esquina mais próxima;

III - planta de planialtimetria, com cotas de nível de metro em metro;

IV - desenho de perfil de cada uma das vias internas;

V - indicação das dimensões de todas as divisas de cada lote;

VI - indicação da área de cada lote;

VII - numeração dos lotes;

VIII - indicação do lote a transferir para o domínio público, se houver;

IX - da largura da faixa de rolamento, dos passeios e da largura total de cada via;

X - indicação dos logradouros públicos confrontantes;

XI - indicação do acesso ao condomínio;

XII - indicação da largura e do polígono das faixas de áreas de preservação permanente, se houver;

XIII - indicação da largura e do polígono de faixas de domínio adjacentes, se houver; e

XIV - tabela de áreas, indicando no mínimo: área total, área total do sistema viário, área total dos lotes, quantidade de lotes, área a transferir para o domínio público e área total de preservação permanente;

Art. 20. O projeto geométrico deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do empreendimento;

II - cópia do documento de identidade do proprietário do empreendimento;

III - certidão de inteiro teor do imóvel, dentro do prazo de validade;

IV - memorial descritivo;

V - documento de responsabilidade técnica, assinado pelos interessados e acompanhado do comprovante de pagamento da taxa; e

VI - estudo de impacto de vizinhança, nos termos da lei municipal nº270 de 2008.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Deverão ser anexados ao processo quaisquer documentos necessários à sua adequada formalização, a depender da natureza de cada situação, tais como contrato social, procurações, homologação de inventário extrajudicial, sentença de inventário judicial, dentre outros.

Art. 21. A aprovação do projeto geométrico terá como produtos:

- I - a publicação do decreto municipal atestando que o empreendimento atende às exigências legais; e
- II - a emissão da Certidão de Consulta Prévia, para aprovação do empreendimento junto a outros órgãos e entidades.

Art. 22. Serão disponibilizadas ao requerente, através da mesma plataforma eletrônica de protocolização do processo, uma via do decreto municipal e uma via da certidão de consulta prévia, em versão digitalizada.

Parágrafo único. Não serão emitidas versões impressas dos documentos indicados no caput, ficando a impressão dos mesmos sob responsabilidade do requerente.

Seção II

Da aprovação dos projetos de infraestrutura e emissão do alvará de construção

Art. 23. Para o licenciamento das obras de infraestrutura do condomínio, o interessado deverá apresentar os seguintes projetos complementares:

- I - projeto de drenagem, com memorial descritivo;
- II - projeto de abastecimento e distribuição de água potável, com memorial descritivo;
- III - projeto de canalização e tratamento de esgoto, com memorial descritivo, quando o condomínio for atendido por rede pública;
- IV – Projeto de iluminação e distribuição de energia elétrica de baixa tensão, com memorial descritivo; e
- V - projeto de sistema viário, com memorial descritivo;

Art. 24. A análise minuciosa dos projetos de infraestrutura será de responsabilidade das concessionárias e entidades responsáveis por administrar cada sistema, cabendo à prefeitura analisar se a distribuição geométrica dos sistemas atende a todos os lotes e se os sistemas internos do condomínio se articulam adequadamente com a rede pública, nos trechos em que eles se conectam.

§ 1º O projeto de sistema viário será objeto de análise, por parte da prefeitura, dos critérios de acessibilidade definidos em leis federais e normas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º A aprovação dos projetos complementares junto às concessionárias será responsabilidade do interessado.

§ 3º Os projetos complementares aprovados nas concessionárias deverão estar acompanhados dos respectivos comprovantes de aprovação, permanecendo paralisado o andamento do processo de licenciamento enquanto a apresentação deles não ocorrer.

Art. 25. Os projetos elencados no Artigo 20 deverão estar acompanhados de comprovante de aprovação na concessionária responsável por administrar cada rede.

Parágrafo único. Projetos desacompanhados de comprovante de aprovação na respectiva concessionária serão classificados como incompletos e resultarão na paralisação do andamento do processo de licenciamento até que ocorra a anexação daquele aos autos.

Art. 26. Os projetos de infraestrutura deverão estar acompanhados dos seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do empreendimento;

II - cópia do documento de identidade do proprietário do empreendimento;

III - certidão de inteiro teor do imóvel, dentro do prazo de validade;

IV - documento de responsabilidade técnica, assinado pelos interessados e acompanhado do comprovante de pagamento da taxa;

V - documento de aceite de prestação de serviços ao condomínio, fornecido pela concessionária de coleta de lixo;

VI - cópia do decreto de aprovação do projeto geométrico; e

VII - cópia da Licença Ambiental de Instalação – LIA, emitida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º Em condomínios de lotes de pequeno porte, cujo licenciamento ambiental ocorre através de processo simplificado diferente do sistema tripartite, a Licença Ambiental de Instalação – LIA – poderá ser substituída pela autorização equivalente emitida pelo órgão ambiental, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Deverão ser anexados ao processo e poderão ser exigidos pelo corpo técnico da Prefeitura Municipal de Itaiópolis quaisquer documentos necessários à adequada formalização da solicitação, a depender da natureza de cada situação, tais como contrato social, procurações, homologação de inventário extrajudicial, sentença de inventário judicial, dentre outros.

Art. 27. A aprovação dos projetos de infraestrutura do condomínio de lotes terá como produto a emissão do Alvará de Construção, que será disponibilizado ao requerente através da mesma plataforma eletrônica de protocolização do processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Não serão emitidas versões impressas do Alvará de Construção, ficando a impressão dos mesmos sob responsabilidade do requerente.

Seção III Do Atestado de Conclusão da Obra

Art. 28. As obras de implantação da infraestrutura do condomínio deverão estar concluídas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de expedição do Alvará, podendo ser prorrogada por igual período, justificadamente.

Art. 29. A emissão do atestado de conclusão de obra será precedida de vistoria final de obra, executada por servidor municipal competente, que emitirá parecer declarando se as obras foram executadas de acordo com os projetos aprovados ou não.

Parágrafo único. Caso o parecer declare que a obra não foi executada conforme os projetos aprovados, o processo deverá retornar à fase de análise dos projetos de infraestrutura, para reanálise dos projetos corrigidos.

Art. 30. Para emissão do Atestado de Conclusão de Obra o interessado deverá apresentar ao órgão municipal competente:

I- requerimento assinado;

II – documento de identidade do requerente;

III - certidão de inteiro teor do imóvel, dentro do prazo de validade;

IV - declaração de aprovação e conclusão da instalação da rede de energia elétrica e iluminação expedida pela concessionária competente;

V - declaração de aprovação e conclusão das redes de água potável e esgoto sanitário expedida pela concessionária competente;

VI - relatório de vistoria da infraestrutura viária e de drenagem expedido pelo órgão municipal competente;

VII - cópia da Licença Ambiental de Operação – LAO, emitida pelo órgão ambiental competente;

§ 1º Em condomínios de lotes de pequeno porte, cujo licenciamento ambiental ocorre através de processo simplificado diferente do sistema tripartite, a Licença Ambiental de Operação – LOA – poderá ser substituída pela autorização equivalente emitida pelo órgão ambiental, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Não serão emitidas versões impressas do Atestado de Conclusão de Obra, ficando a impressão dos mesmos sob responsabilidade do requerente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO IV DAS RESTRIÇÕES PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 31. As restrições para a execução de Condomínio de Lotes são as mesmas especificadas na Lei de Parcelamento de Solo Municipal.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I Das Penalidades

Art. 32. Os condomínios de lotes autuados por infração a esta lei ficam sujeitos às penalidades de:

- I - multa;
- II - embargo;
- III - apreensão de máquinas, equipamentos e materiais; e
- IV - demolição.

Parágrafo único. As penalidades poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis.

Art. 33. Para os fins desta Lei, considera-se reincidência o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade.

Parágrafo único. Será tipificada como reincidência a manutenção do cometimento de uma mesma infração para a qual já foi realizada autuação, após o prazo de 30 dias para realização da regularização.

Seção II Das Infrações

Art. 34. Executar obras de infraestrutura de condomínio de lotes antes da emissão do Alvará de Construção:

Penalidade: Multa de 01 (uma) unidade fiscal municipal por dia que a irregularidade se mantiver, embargo, demolição e apreensão de máquinas, equipamentos e materiais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

Art. 35. Permitir a edificação nos lotes privativos do condomínio, antes da emissão do Atestado de Conclusão de Obra:

Penalidade: Multa de 01 (uma) unidade fiscal municipal por edificação e por dia que a irregularidade se mantiver, embargo, demolição e apreensão de máquinas, equipamentos e materiais.

Art. 36. Permitir a ocupação de condomínio de lotes antes da emissão do Atestado de Conclusão de Obra:

Penalidade: Multa de Multa de 01 (uma) unidade fiscal municipal por unidade ocupada e por dia que a irregularidade se mantiver, embargo, demolição e apreensão de máquinas, equipamentos e materiais.

Art. 37. Extrapolar o prazo legal para execução da obra de infraestrutura:

Penalidade: Multa de 01 (uma) unidade fiscal municipal por dia que a irregularidade se mantiver.

Art. 38. Danificar tubos, redes, pavimentos ou qualquer elemento construtivo na rede de infraestrutura urbana e pública do entorno do condomínio, em decorrência da execução das obras dele.

Penalidade: Multa no valor de 10 (dez) unidades fiscais municipais.

Art. 39. Promover obras de alteração nos logradouros públicos existentes, sem prévia autorização da administração municipal, para viabilizar condomínio de lotes;

Penalidade: Multa no valor de uma até 100 (cem) UFM, embargo, demolição e apreensão de máquinas, equipamentos e materiais.

Art. 40. Deixar de isolar ou de zelar pelas obras de infraestrutura do condomínio de lotes, de forma que o local se torne foco de degradação urbana, de risco à segurança pública ou de risco sanitário.

Penalidade: Multa de 01 (uma) unidade fiscal municipal por dia que a irregularidade se mantiver.

Art. 41. Executar as obras de infraestrutura do condomínio em desacordo com o projeto aprovado.

Penalidade: Multa de até 100 (cem) unidades fiscais municipais, embargo, demolição e apreensão de máquinas, equipamentos e materiais.

Art. 42. Os custos para execução de demolições de obras de infraestrutura de condomínio de lotes e para reparação de danos ao patrimônio público em virtude das obras do condomínio serão acrescidos de 20% e cobrados dos responsáveis pelo empreendimento.

Art. 43. Os valores referentes às multas, à execução de demolição e à reparação de danos ao patrimônio público, quando não pagos pelo devedor, serão inseridos na dívida ativa municipal e poderão ser executados pelo poder público municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

Art. 44. Os valores arrecadados em virtude da aplicação de multas decorrentes desta lei serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB – quando este vier a ser criado.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. As edificações privativas a serem implantadas nos condomínios de lotes somente poderão ser licenciadas após a averbação do Atestado de Conclusão de Obrado condomínio no registro de imóveis competente.

Art. 46. Quando não disponibilizadas na via pública de acesso ao empreendimento, as edificações deverão possuir sistema de tratamento de esgoto individual (fossa, filtro e sumidouro) ou coletivo.

Art. 47. Havendo parâmetros edilícios na convenção do condomínio mais restritivos dos que os da legislação vigente, o projeto de edificação deverá ser encaminhado para aprovação do Município com cópia da certidão de inteiro teor atualizada devendo ser destacadas as restrições convencionadas.

Art. 48. Não será de responsabilidade do poder público municipal quaisquer problemas de infraestrutura ou segurança pública resultantes da má execução ou mau uso do condomínio.

Art. 49. O poder público municipal não assumirá responsabilidade por execução de obras e serviços para implantação de condomínio de lotes, nem assumirá obra que, por qualquer motivo, esteja inadequada, abandonada ou interrompida.

Art. 50. O tratamento sanitário das edificações localizadas em condomínio, enquanto este último não for atendido por rede pública, deverá ser realizado através de reator anaeróbio individual.

Art. 51. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Itaiópolis, 28 de junho de 2024.

MOZART JOSÉ MYCZKOWSKI
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

(Projeto de Lei Complementar nº 11, de 28 de junho de 2024)

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Senhores (as) Vereadores (as).

Ao cumprimentá-los, cordialmente o Senhor Presidente, bem como aos demais vereadores com assento nesta Casa Legislativa, oportunidade em que estamos enviando o Projeto de Lei Complementar nº 11, de 28 de junho de 2024, que “Regulamenta os procedimentos definidos pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no tocante às determinações relativas ao condomínio de lotes”.

No Brasil, a incorporação imobiliária e o parcelamento do solo sempre caminharam em paralelo com legislações próprias, que representam duas sistemáticas diferentes de exploração da propriedade.

Ao mesmo tempo em que o instituto da incorporação imobiliária visa à entrega de um empreendimento formado por partes comuns e privativas efetivamente construídas, o parcelamento do solo visa à entrega de fatias de terra sem qualquer edificação sobre elas.

Logo, à primeira vista, impossível seria criar uma incorporação imobiliária e o consequente condomínio sem qualquer construção, ou, ao mesmo tempo, um loteamento que mantivesse áreas públicas restritas àqueles proprietários de fatias da terra da gleba maior.

O legislador não pode fechar os olhos ao desenvolvimento social e ao fato da necessidade de regulamentação de condomínios de lotes para o desenvolvimento urbano ordenado.

Não foi por outro motivo que a Lei Federal nº 13.465/17 criou instituto denominado “condomínio de lotes”, inculindo o art. 1.358-A dentro do Código Civil de 2002. É a íntegra do artigo:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS

GABINETE DO PREFEITO

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591 1, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Da redação do artigo criado, vê-se de forma clara que o instituto faculta a criação de um lote (ou gleba), sem construção, com áreas comuns e privativas.

Não obstante isso cabe ao Município efetuar a regulamentação (art. 30, I, CF), por meio de legislação específica, como medida estratégica que combina o ordenamento urbano, a promoção da qualidade de vida, a valorização imobiliária, o desenvolvimento econômico, a adequação às normas legais, a diversidade habitacional e a preservação ambiental.

Este projeto de lei representa um passo importante para o futuro do município, garantindo um crescimento sustentável e equilibrado. Devemos considerar também que aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes do Município de Itaiópolis é uma medida que visa o ordenamento urbano e o desenvolvimento sustentável do município.

Condomínios horizontais permitem um planejamento mais eficiente do uso do solo, promovendo um crescimento urbano organizado e controlado. Este tipo de desenvolvimento facilita a implementação de infraestrutura e serviços públicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica e transporte, de maneira mais eficiente e econômica.

Senhor Presidente, Nobres Edis, são as razões que nos levaram a encaminhar o presente Projeto de Lei à consideração e deliberação dessa honrada Casa Legislativa, solicitando-lhes que seja apreciado, discutido e aprovado.

Atenciosamente,

MOZART JOSÉ MYCZKOWSKI
Prefeito Municipal