CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

APROVADO
EM, 10 / 12 / 19
Presidente

Vereador Alexandre Aleluia

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES DE: CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL; FINANÇAS ORCAMENTO E FISCALIZAÇÃO; E

PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIETE

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº: 299/2019

Autor: Executivo Municipal.

Ementa: Institui o Condomínio de Lotes, altera e acrescenta artigos e quadros à Lei nº 9.148/2016 LOUOS e dá outras providências.

Relator: Vereador Alexandre Aleluia.

Relatório:

Trata-se de Projeto de Lei apresentado pelo Executivo Municipal e submetido à análise da Comissão de Constituição, Justiça e Redação Final, conforme comando normativo do Art. 68, II, a, da Resolução 910/91. A norma ora mencionada aduz que compete a esta comissão a manifestação de juízo de admissibilidade de todas os assuntos em tramitação nesta Casa.

A inciativa da proposição em comento está em consonância com o que estabelece o Art. 47 da Lei Orgânica do Município de Salvador e Art. 189 do Regimento Interno desta Casa.

A minuta legislativa ora relatada altera a LOUOS e institui o Condomínio de lotes no município de Salvador.

Nesse contexto o projeto objetiva a instituição do condomínio de lotes, conforme narra mensagem do executivo encaminhada a esta Casa. Leia-se a seguir seu teor:

> Seguindo as diretrizes da Lei Federal nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e as decorrentes do artigo 1.358-A do Código Civil Brasileiro, em consonância com a Lei Federal no 13.465/2017 – Lei de Regularização Fundiária (REURB), e com a Lei Municipal nº 9.069/2016 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), o anexo Projeto de Lei propõe a instituição do Condomínio de Lotes a ser incluída na Lei Municipal nº 9.148/2016 – Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (LOUOS), aprovada por esta Casa Legislativa em 08 de setembro de 2016.

Cumpre previamente salientar que este parecer, de acordo com o art. 68, II, a, do Regimento Interno, deverá analisar estritamente os aspectos constitucionais, legais e

APROVADO
EM, 10 / 12 / 19
Presidente

jurídicos da proposta, não cabendo nenhum juízo de valor, sob risco de usurpação de competência. Cabe exclusivamente ao Plenário da Câmara Municipal de Salvador fazer análise de mérito da proposição.

Análise:

O presente Projeto de Lei apresenta propósito compatível com interesse público, visto que consubstancia instituto jurídico previsto em outros diplomas legais como a Lei nº 4.591/1964; o artigo 1.358-A do Código Civil; a Lei nº13.465/2017 – Lei de Regularização Fundiária (REURB) e a Lei Municipal nº 9.069/2016 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU).

O projeto em comento não apresenta qualquer antinomia com a Constituição Federal e as demais leis do ordenamento jurídico brasileiro, posto que trata de matéria de competência legislativa municipal, respeitando tanto as diretrizes constitucionais quanto as regimentais, uma vez que a iniciativa da minuta em análise é do Chefe do Executivo, conforme aduz o disposto no art. 61§1º da CF e art. 188 do regimento interno desta Casa.

A minuta legislativa em análise respeita as diretrizes da Lei Orgânica do Município, bem como da Constituição do Estado da Bahia não existindo motivo, no ordenamento jurídico municipal e estadual, que justifique a rejeição da proposição em comento.

Conforme preceitua o Regimento Interno desta Casa, em seu Art. 190, §3º, as redações de Projetos de Lei deverão seguir o disposto na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998. Destarte, torna-se imperativo, no âmbito desta comissão, a análise do cumprimento da mencionada norma, o que faço a seguir.

A redação do Projeto de Lei 190/2019 é irreprochável e segue rigorosamente o disposto na Lei Complementar 95/98, sua redação é redigida com clareza, precisão e ordem lógica, seguindo os princípios e diretrizes da Lei Complementar ora mencionada. Face ao exposto, fica claro que a minuta em análise não apresenta nenhum erro em sua redação que justifique a apreciação de emendas.

Deste modo, fica claro que a proposição ora analisada apresenta todos os requisitos formais e materiais para o prosseguimento de seu trâmite nesta Casa, contudo torna-se necessário a apreciação das emenda apresentadas a seguir, com o fito de atender o interesse público na sua integralidade.

Emenda 01:

Altera-se a redação do Art. 2º do PL 299/2019, que passa a ter seguinte redação:

APROVADO
EM, 10 / 12 / 19
Presidente

Vereador Alexandre Aleluia

Art. 2º Fica acrescido o artigo 76-A à Lei no 9.148/2016 – LOUOS, instituindo o CAPÍTULO III ao Titulo IV – DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO, com a seguinte redação:

76-A (...)

§ 1º É obrigatório o parcelamento prévio, com aplicação das regras especificas contidas nesta Lei, para a instituição do condomínio de lotes, observadas, ainda, as seguintes disposições.

I – o condomínio de lotes não deverá conter via interna de circulação de veículos que possa vir a ser caracterizada como logradouro público.

II – o acesso aos lotes por meio de via particular do condomínio deverá observar as seguintes dimensões mínimas:

a) A largura mínima da via particular de circulação de pedestres, interna ao condomínio de lotes será de 4,00 m (quatro metros)

b) A largura mínima da faixa de rolamento da via particular interna de circulação de veículos será de:

1. De 3,00 m (três metros), quando em sentido único de trânsito;
2. De 6,00 m (seis metros), quando em sentido duplo de trânsito;
3. Os passeios, em qualquer das vias definidas nos itens 1 e 2, deverão ter a largura mínima de 1, 50 (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados da via:

III – a via particular de circulação de pedestres referida na alínea "a" do inciso II deste artigo poderá ser utilizada para acesso de veículos para uma única unidade isolada, desde que o acesso à via oficial de circulação seja feito por uma das vias definidas nos itens 1,2 e 3 da alínea "b" do inciso II deste artigo.

IV – as vias de transporte não motorizada – VP e as calçadas deve oferecer condições adequadas de acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme a NBR 9050;

V – os estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto através de via oficial de circulação.

§ 2º As normas previstas no Código Civil para o condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes, em consonância ao disposto no §2º do art. 1538-A do CC, e de conformidade ao art. 1º desta Lei.

APROVADO
EM, 10 / 12 / 19
Presidente

Vereador Alexandre Aleluia

Justificativa:

A O condomínio de lotes é uma modalidade de condomínio edifício, nos termos do código civil. O fato de se ter no condomínio de lotes a atribuição de fração ideal sobre o terreno e partes comuns aos proprietários das unidades autônomas (lotes), não muda a configuração física da constituição dessa modalidade. Trata-se da divisão de uma gleba ou de expansão da malha urbana, com o surgimento de unidades de comercialização e posterior edificação e ocupação. Assim sendo, adotam-se para condomínios de lotes, as mesmas dimensões internas das vias previstas na LOUOS para conjunto habitacional. A emenda que altera o paragrafo primeiro visa evitar conflitos derivados de interpretações distintas, vez que as normas de parcelamento são especificas para cada tipologia definida na legislação.

A emenda que modifica o parágrafo segundo reproduz o disposto no §2º do art. 1358-A do CC, recepcionado no art.1º do PL. O regime jurídico do condomínio de lotes está inscrito no Capítulo VII – Do Condomínio Edilício – do CC. É, pois, norteado pelo artigo citado, sem o qual não se alcança sua positivação normativa contida na Lei Federal 13465/2017. A convergência da lei municipal ao disposto na Lei Federal evitará eventuais conflitos normativos e, por conseguinte, propiciará maior transparência e segurança jurídica em sua instituição e aplicação ao nível municipal.

Emenda 02:

Altere-se a redação do Art. 6º Do PL 299 /2019, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 6º. Fica acrescido a observação (d) no rodapé do QUADRO 10 da LOUOS, com a seguinte redação:

"Quadro 10

.....

Observações:

(d)Poderá ser implantado o condomínio de lotes em todas as zonas instituídas na LOUOS, exceto nas Zonas de Desenvolvimento Econômico – DEZ, Zona de Uso Especial – ZUE, Zona de Exploração Mineral – ZEM, Zona de Uso Sustentável – ZUSI, e Loteamento Vela Branca, observadas as seguintes disposições:

I – a área mínima para a aprovação do condomínio de lotes nas ZIT será de 5.000,00 m2 (cinco mil metros quadrados), e o lote mínimo admitido, de 250,00m3 (duzentos e cinquenta metros quadrados), e o lote mínimo admitido, de 250,00m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), cm frente mínima de 10,0m (dez metros)

APROVADO
EM, 10 / 12 / 19
Presidente

Vereador Alexandre Aleluia

II – serão admitidos nas ZIT, além de tipologias tradicionais de hospedagem, empreendimentos residenciais. Apart-hotéis e atividades comerciais de fomento e apoio ao turismo, em consonância às demandas atuais internas e externas do seguimento turístico.

III – será admitida uma faixa de ruído médio dia e noite de 65 a 75db como parâmetro de incomodidade, de conformidade ao Plano de Zoneamento de Ruído no entorno do Aeroporto Internacional Luís Eduardo Magalhães.

IV – a aprovação de condomínio de lotes em ZPAM atenderá ao disposto no Art. 33 da LOUOS, e desta Lei.

Justificativa:

A emenda possibilita a aprovação de condomínio de lotes nas Zonas de Interesse Turístico – ZIT, de modo a incentivar novas formas e modalidades de empreendimentos capitaneados por star up, as quais incluem aprt hotéis e residências, além de fomentar a implantação de hotéis tradicionais, favorecidos por condições de ocupação mais flexível, e maior segurança oferecida pelo condomínio. O condomínio de lotes nas ZIT, poderá contribuir para a formação de clusters turísticas, com a ampliação do escopo para aproveitamento dessas áreas que s encontram desocupadas ou subaproveitadas, a par da infraestrutura e serviços urbanos ali ofertados, e dos atrativos naturais da região. Trata-se, assim, de incentivar o cumprimento da função social da propriedade prevista no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor, contribuindo, para o dinamismo social e econômico da região. A ZPAM, sendo umas das zonas instituídas na LOUOS (XII, Art.18), do Art. 6º do PL. O inciso IV ora acrescido ao artigo 6º, visa, apenas, ressaltar a regulamentação constante do Art. 33 da LOUOS para aprovação de empreendimentos e atividades de qualquer natureza, situados nessas zonas.

Emenda 03:

Acrescente-se ao presente projeto o Art. 15, renumerando-se os demais, com a seguinte redação:

Art. 15: Ficam alteradas os limites do Parque Vale Encantado, constante do Mapa 02A – Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural – SAVAM, do anexo 02 da Lei 9148/16, instituído como parque urbano, de acordo com mapa anexo, integrante desta Lei.

Justificativa:

As delimitações de áreas e zonas de legislação urbanística em vigor tomaram por base cartografias desatualizadas do território municipal, além de não ter levado em conta a situação fundiária dos terrenos, ocasionando, por vezes, a inclusão indevida de propriedades particulares e institucionais em áreas de parques promovendo o esvaziamento

econômico da propriedade, ou mesmo inviabilizando totalmente sua utilização. De acordo com o PDDU parque urbanístico é a área pública dotada de atributos parcialmente preservados antropizados ou descaracterizados em relação à sua condição original.

A luz da cartografia recente, identificar as áreas que interessam para fins de proteção integral, ao tempo em que se excluíram áreas de propriedade privada na nova poligonal, reintegrando-as às zonas de uso do entorno, cujas restrições de ocupação são compatíveis com o objetivo de proteção ambiental daquele sítio.

Emenda 04:

Acrescente-se à minuta legislativa o Art. 16, renumerando-se os demais, com a seguinte redação:

Art. 16. Fica alterada a poligonal do Parque Tecnológico instituído como Zona de Uso Especial (ZUE-2), constante dos Mapas 01-A, Zonas de Uso, e 01-C, Centralidades, integrantes da Lei 9.148/2016, conforme Mapa 1A-1, integrante desta Lei.

Justificativa:

Trata a presente emenda de atualizar a delimitação do Parque Tecnológico ora sob a jurisdição do Estado, de modo a uniformizar os limites institucionais do citado Parque. As áreas excluídas com a nova delimitação passarão a integrar as zonas de uso contíguas, de modo a integrá-las às funções do seu entorno, possibilitando que cumpram sua função social no contexto do macrozoneamento proposto no PDDU. Com efeito, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU, Lei 9.069/2016), condicionou o uso e ocupação do solo nas Zonas de Uso Especial (ZUE), à elaboração de Plano Diretor Específico pelos respectivos órgãos gestores.

Assim sendo, as poligonais estabelecidas no PDDU para as ZUE apresentam caráter provisório, até que se realizem estudos específicos para a sua delimitação, zoneamento e definição de parâmetros urbanísticos. No caso da ZUE-2 (Parque Tecnológico) o órgão gestor responsável pela elaboração do Plano Diretor específico do Parque, é o Governo do Estado, através de sua Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR). Em consulta oficial ao órgão gestor do Parque Tecnológico, firmou-se que a poligonal de interesse destinada a este fim, corresponde, exclusivamente, à aérea de propriedade do Governo do Estado, não havendo interesse ou projeto para sua ampliação.

APROVADO
EM, 10/12/19
Presidente

Vereador Alexandre Aleluia

Voto:

Ante o exposto, opino pela **APROVAÇÃO** do projeto de lei 299/2019, desde que aprovadas, conjuntamente, as emendas ora apresentadas.

É o parecer, sub censura.

Sala das Comissões, 26 de junho de 2019.

Alexandre Aleluia
Relator

VOTOS DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO JUSTÇA E REDAÇÃO FINAL		
VICE-PRESIDENTE	LUIS CARLOS SUICA	
MEMBRO	ALADILCE SOUZA	
MEMBRO	ALFREDO MANGUEIRA	
MEMBRO	MARCELLE MORAES	
MEMBRO	DUDA SANCHES	
MEMBRO	LORENA BRANDÃO	

VOTOS DA COMISSÃO DE FINANÇAS ORÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO		
PRESIDENTE	JOCEVAL RODRIGUES	
VICE-PRESIDENTE	SIDNINHO	
MEMBRO	MARTA RODRIGUES	
MEMBRO	CEZAR LEITE	

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

APROVADO
EM, 10/12/19
Presidente

Vereador Alexandre Aleluia

MEMBRO	KIKI BISPO	
MEMBRO	ISNARD ARAUJO	
MEMBRO	SABÁ	

VOTOS DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE		
PRESIDENTE	DUDA SANCHES	
VICE-PRESIDENTE	SABÁ	
MEMBRO	SIDNINHO	
MEMBRO	LUIZ CARLOS	
MEMBRO	PAULO MAGALHÃES	
MEMBRO	MARTA RODRIGUES	
MEMBRO	HENRIQUE CARBALLAL	

ILLAD ARCAM REVERSA
CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.