Ofício PG nº: 0210/2025

Coronel Fabriciano/MG, 18 de agosto de 2025.

Assunto: Encaminha Projeto de Lei que altera o artigo 17, da Lei Municipal nº 4.485/2023, que dispõe sobre o Condomínio de Lotes Urbano, Condomínio em Chácaras e Condomínio Industrial no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o anexo Projeto de Lei que altera o artigo 17, da Lei Municipal nº 4.485/2023, que dispõe sobre o Condomínio de Lotes Urbano, Condomínio em Chácaras e Condomínio Industrial no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências.

Tal projeto de lei tem o escopo de otimizar a aplicação da legislação para deixa claro e evidente o interesse do legislador e do próprio município desde a edição da legislação primeva.

Após 02 (dois) anos de vigência da norma, algumas interpretações prejudiciais ao interesse público sobrevieram, interpretações estas que afastariam por completo os investidores do município de Coronel Fabriciano/MG, inviabilizando todo e qualquer início de novos empreendimentos na cidade, de modo que a atual redação da legislação, embora não tenha sido o interesse do legislador, poderia permitir uma interpretação dúbia prejudicial ao interesse público.

Ademais, dispõe o art. 5º, do Decreto Lei nº 4.657/42, que "*Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum*", já o art. 22, da também da LNDB, impõe que " Na

Digitalizado com CamScanner

interpretação de normas sobre gestão pública, serão considerados os obstáculos e as dificuldades reais do gestor e as exigências das políticas públicas a seu cargo, sem prejuízo dos direitos dos administrados", e o art. 23, do mesmo *Codex*, dispõe que: "*A decisão administrativa, controladora ou judicial que estabelecer interpretação ou orientação nova sobre norma de conteúdo indeterminado, impondo novo dever ou novo condicionamento de direito, deverá prever regime de transição quando indispensável para que o novo dever ou condicionamento de direito seja cumprido de modo proporcional, equânime e eficiente e sem prejuízo aos interesses gerais*", assim dizemos que interpretação no sentido de que a avaliação equivalente seria considerada como uma área interna a um condomínio fechado e já totalmente urbanizado não é a finalidade social da norma e nem é a melhor para o interesse público, sendo esta interpretação muito mais prejudicial do que protetiva, vez que o objetivo da norma é de exatamente facilitar o investimento, preservando o interesse público de permitir a ordenação territorial organizada, preservando o meio ambiente e permitindo os investimentos no município que será beneficiado muito mais do que o simples recebimento de áreas ou de valor correspondente a estas. Os benefícios são a longo prazo, portanto, não podem ser interpretados simploriamente e pensando somente no imediato.

Portanto, a interpretação do § 2° do art. 17 da Lei Municipal n° 4.485/23, especialmente no trecho "desde que respeitado valor equivalente de mercado", exige ponderação à luz do interesse público e da viabilidade econômica dos empreendimentos. A adoção de entendimento segundo o qual o valor equivalente deveria corresponder a áreas internas ao condomínio, já integralmente urbanizadas e dotadas de toda infraestrutura, pode gerar graves impactos negativos na política de desenvolvimento urbano e no próprio dinamismo econômico do Município.

Isso porque, no mercado imobiliário, a avaliação de áreas situadas dentro de condomínios fechados, já urbanizadas e com infraestrutura completa, apresenta valor substancialmente superior às áreas institucionais

Digitalizado com CamScanner

habitualmente destinadas pelo empreendedor fora do perímetro condominial. Tal equiparação elevaria o custo de contrapartida a patamares que poderiam inviabilizar economicamente projetos, sobretudo aqueles de médio e pequeno porte. O resultado prático seria o desestímulo à instalação de novos empreendimentos, afastando investidores e reduzindo o ritmo de crescimento urbano ordenado.

Aliás, no ordenamento jurídico brasileiro, a existência de áreas institucionais em condomínios fechados mostra-se incompatível com a sua própria natureza, uma vez que, por definição, todos os espaços internos, inclusive vias e equipamentos, constituem propriedade privada dos condôminos, regida pelo direito de propriedade exclusiva e condomínio sobre áreas comuns, conforme dispõe o art. 1.331, §2º, do Código Civil. Ademais, a Lei Federal nº 6.766/79, em seu art. 4º, inciso I, exige que as áreas destinadas a uso público no parcelamento do solo sejam efetivamente públicas, com acesso irrestrito à coletividade, o que é inviável no perímetro fechado de um condomínio de lotes. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), no art. 2º, VI, reforça que a função social da propriedade urbana impõe a destinação de espaços de uso coletivo acessíveis à população em geral, o que não se coaduna com o regime de acesso restrito característico dos condomínios fechados. Assim, a instalação de área institucional dentro desses empreendimentos não atenderia ao interesse público e violaria o próprio conceito jurídico dessas áreas, pois permaneceriam inacessíveis ao conjunto da população, contrariando a finalidade legal e urbanística que lhes é atribuída.

Além disso, a consequência indireta seria a retração da arrecadação municipal de tributos incidentes sobre obras, transmissões e ocupações, bem como a diminuição da geração de empregos e renda atrelados ao setor da construção civil. A norma deve ser interpretada de modo a conciliar a justa compensação ao Município com a manutenção da atratividade para investimentos privados, respeitando-se o princípio constitucional da proporcionalidade e as diretrizes do Estatuto da Cidade.

Digitalizado com CamScanner

Portanto, a exigência de equivalência de mercado deve considerar o padrão usual das áreas institucionais exigidas pela legislação urbanística municipal, ou seja, aquelas recebidas no momento de acordo com as características atuais e não futuras, não podendo serem comparadas com a valoração de áreas internas ao futuro condomínio que dependem forte investimento do empreendedor, sob pena de transformar a compensação em ônus desproporcional e contraproducente ao interesse público, prejudicando, em última análise, o próprio objetivo da política urbana que se busca atender.

É certo que o loteamento e o condomínio fechado são institutos distintos no Direito Urbanístico e Civil, com regimes jurídicos próprios e implicações diferentes quanto à propriedade, uso do solo e regime de áreas comuns.

O loteamento é regulado principalmente pela Lei nº 6.766/79. Trata-se da subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos. Nessas hipóteses, as áreas destinadas a ruas, praças, áreas verdes e institucionais são doadas ao Município, passando a integrar o domínio público, com acesso irrestrito à coletividade (art. 4º, I e III, da Lei nº 6.766/79). Portanto, no loteamento, há transferência de parte do imóvel ao poder público para uso comum do povo.

O condomínio fechado, por sua vez, pode se dar sob duas formas: condomínio edilício tradicional (arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil) ou condomínio de lotes (art. 1.358-A do Código Civil, incluído pela Lei nº 13.465/2017). Nesse regime, todas as áreas internas, vias, equipamentos, áreas de lazer, são de propriedade privada e indivisa dos condôminos, constituindo áreas comuns do condomínio, sem transferência ao Município. O acesso é restrito, regulado por portaria e controle de entrada, e não há logradouros públicos dentro do perímetro. Por isso, não há áreas institucionais públicas no interior de condomínios fechados, pois todas as áreas comuns pertencem aos condôminos.

Digitalizado com CamScanner

Em síntese, no loteamento há fracionamento do solo com destinação de parte dele ao uso público, no condomínio fechado, há fracionamento para unidades autônomas, mas as áreas comuns permanecem privadas, sendo vedado o uso público indiscriminado.

Conclui-se, portanto, que, à luz do interesse público e das diretrizes de desenvolvimento urbano sustentável, a interpretação mais adequada do § 2°, do art. 17 da Lei Municipal n° 4.485/23 é aquela que considera, na substituição da área por valor financeiro ou obrigação de fazer, a avaliação da área tal qual se encontra na data do recebimento pelo Município, e não como se fosse área interna a condomínio já urbanizado e integralmente dotado de infraestrutura ou comprado com área totalmente urbanizada em outras cidades. Essa interpretação garante previsibilidade e equilíbrio econômico, evitando onerar excessivamente o empreendedor e, consequentemente, afastar investimentos da cidade.

Sob uma perspectiva macroeconômica, o incentivo à implantação de condomínios e empreendimentos de porte no território municipal traz retorno muito mais expressivo ao erário do que a simples apropriação de áreas ou a exigência de obrigações de fazer, mesmo que de custo elevado. O estímulo a novos investimentos reflete-se diretamente na geração de empregos, na arrecadação de tributos incidentes sobre a construção e a transferência de propriedade (ITBI), no incremento do ISS sobre serviços correlatos, além de fomentar o comércio local e a cadeia produtiva da construção civil.

Ao se criar um ambiente jurídico e econômico favorável, o Município não apenas atrai novos empreendedores, mas também retém os que já operam na região, evitando a chamada "fuga" para municípios vizinhos com políticas urbanísticas mais flexíveis e pró-desenvolvimento. Nesse sentido, a política pública deve privilegiar a manutenção e o crescimento da base econômica, sob pena de "matar a galinha dos ovos de ouro" que sustenta, por

Digitalizado com CamScanner

meio de impostos e geração de riqueza, a execução das próprias políticas públicas locais. Portanto, a interpretação proporcional e economicamente racional do dispositivo legal não só atende à função social da propriedade e ao planejamento urbano, mas também assegura a saúde financeira e o desenvolvimento contínuo do Município.

Do cotejo dos arestos e por tudo mais, requeremos a aprovação do presente projeto de lei, em regime de urgência, desde já requerido, por estar em conformidade com a Constituição Federal, Legislação, bem como de acordo com o interesse público exigido.

Sadi Lucca
Prefeito de Coronel Fabriciano/MG

Excelentíssimo Senhor
Luciano Lugão da Silva
DD Presidente da Câmara Municipal de Coronel Fabriciano/MG, Rua Pedro Nolasco, nº 22, Bairro Centro, Coronel Fabriciano/MG; CEP: 35170-300.

Digitalizado com CamScanner

LEI 4619, DE 05 DE SETEMBRO DE 2025.

"Altera o artigo 17, da Lei Municipal nº 4.485/2023, que dispõe sobre o Condomínio de Lotes Urbano, Condomínio em Chácaras e Condomínio Industrial no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências".

A Câmara Municipal de Coronel Fabriciano/MG **APROVA**, e eu Prefeito **SANCIONO** a presente Lei:

Art. 1º O art. 17, da Lei Municipal nº 4.485/2023 passa a ter a seguinte redação:

"**Art. 17** O empreendedor deverá destinar área equivalente a 5% (cinco por cento) da área total da gleba parcelada para implantação de equipamento urbano (área institucional) e 5% (cinco por cento) para edificação de Habitação de Interesse Social;

§ 1º Em caso de condomínios fechados e considerando que as áreas internas são de propriedade privada, as áreas referidas no *caput* deverão estar localizadas fora dos limites do condomínio de lotes, sendo preferencialmente serem contíguas ao perímetro do futuro empreendimento, de forma a promover a integração urbana e o atendimento ao interesse público, sendo discricionário ao Município aceitar ou não área indicada;

§ 2º A área mencionada no *caput* deverá contar com infraestrutura urbana mínima, estando voltada para arruamento público e possuir testada mínima de 20 (vinte) metros;

§ 3º Em substituição à destinação das áreas estabelecidas neste artigo, poderá ser admitida a transferência de valor financeiro ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social ou a obrigação de fazer consistente em execução de obras públicas e/ou outros projetos de

interesse coletivo, devendo o valor das contrapartidas exigidas corresponder ao preço de mercado da área a ser recebida pelo município na forma dos §§1º e 2º, conforme a data do recebimento, considerada sua localização, características e condições atuais, de forma a assegurar equilíbrio econômico-financeiro e incentivo à instalação de empreendimentos no Município;

§ 4º Para fins do § 3º, a avaliação deverá considerar, de forma integrada, o valor de mercado de imóvel compatível com a área institucional e a de Interesse Social localizada fora do empreendimento que seria destinada ao Município, no estágio em que se encontra na data do recebimento, vedada a utilização de referência a áreas situadas no interior de condomínio fechado ou de áreas totalmente urbanizadas em outros municípios;

§ 5º A avaliação mencionada no parágrafo anterior deverá obedecer aos critérios da ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens), ou outra que a substituir;

§ 6º Visando proteger o interesse público e incentivar os investimentos no município, na avaliação deverá considerar, de forma integrada, os benefícios econômicos, sociais e tributários decorrentes da implantação do empreendimento, privilegiando o bem comum, a geração de empregos, o incremento da arrecadação e promoção do desenvolvimento urbano sustentável, sendo vedado para fins de avaliação, projeções de urbanização futuras, tendo em vista que eventual valorização da área, projetada no tempo, dependerá de investimentos significativos a serem suportados exclusivamente pelo empreendedor;

§ 7º A substituição das áreas referidas neste artigo por projetos de interesse coletivo dependerá de aprovação do Conselho da Cidade (ConCidade).

§ 8º Durante a execução do empreendimento, admite-se a alteração da área previamente acordada a ser destinada ao Município, bem como da contrapartida ou compensações, nos termos do § 3º;

§ 9º A substituição ou alteração prevista no § 8º somente poderá ser autorizada enquanto vigente o cronograma de obras aprovado pelo órgão municipal competente, desde que a nova proposta atenda ao interesse público, esteja em conformidade com esta lei e conte com aprovação prévia do Conselho da Cidade (ConCidade).

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Coronel Fabriciano/MG, 05 de setembro de 2025.

SADI LUCCA
PREFEITO MUNICIPAL