



PROJETO DE LEI Nº 072 / 2024

Cria a *Campanha de proporcionalidade nas taxas condominiais, incentivando a construção civil*, no âmbito do Município de Parnamirim/RN, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PARNAMIRIM, Estado do Rio Grande do Norte, no uso das atribuições que lhe conferem a Lei Orgânica do Município e o Regimento Interno desta Casa Legislativa, FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Parnamirim/RN aprovou, e, EU, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a criação da *Campanha de proporcionalidade nas taxas condominiais, incentivando a construção civil*, por parte dos empreendimentos e incorporadores, sobre os lotes não vendidos após a constituição do condomínio, no âmbito do Município de Parnamirim/RN.

Art. 2º. Fica criada, no âmbito do Município de Parnamirim/RN, a *Campanha de proporcionalidade nas taxas condominiais, incentivando a construção civil*, que tem por finalidade propor o pagamento das taxas condominiais de forma proporcional por parte dos empreendimentos/incorporadores sobre os lotes não vendidos após a constituição do condomínio.

Art. 3º. A *Campanha de proporcionalidade nas taxas condominiais, incentivando a construção civil*, no âmbito do Município de Parnamirim/RN, tem por objetivo que o pagamento das taxas condominiais seja efetivado de modo proporcional, por parte dos empreendimentos/incorporadores, em relação aos lotes não vendidos após a constituição do condomínio, da seguinte forma:

I) Abaixo de 5% das unidades totais do condomínio, o empreendimento/incorporador terá que arcar com 100% das taxas condominiais referentes a cada lote.

II) De 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) das unidades totais do condomínio, o empreendimento/incorporador terá que arcar apenas com 50% (cinquenta por cento) das taxas condominiais referentes a cada lote, ficando isento dos outros 50% (cinquenta por cento).

CÂMARA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
RECEBIDO

DATA: 15/05/2024

Quilome - 2473

DEPARTAMENTO DO PROCESSO LEGISLATIVO



III) De 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) das unidades totais do condomínio, o empreendimento/incorporador terá que arcar apenas com 40% (quarenta por cento) das taxas condominiais referentes a cada lote, ficando isento dos outros 60% (sessenta por cento).

IV) De 15% (quinze por cento) até 20% (vinte por cento) das unidades totais do condomínio, o empreendimento/incorporador terá que arcar apenas com 30% (trinta por cento) das taxas condominiais referentes a cada lote, ficando isento dos outros 70% (setenta por cento).

V) Acima de 20% (vinte por centos) das unidades totais do condomínio, o empreendimento/incorporador terá que arcar apenas com 20% (vinte por cento) das taxas condominiais referentes a cada lote, ficando isento dos outros 80% (oitenta por cento).

Art. 4º. O Poder Executivo poderá regulamentar, naquilo que couber, a presente Lei.

Art. 5º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Parnamirim/RN, 10 de maio de 2024.

Lindovaildo Soares de Azevedo
(VAVÁ AZEVEDO)
Vereador Autor



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Sr. Presidente,
Nobres Vereadores,

Vimos trazer para apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei como uma proposta legislativa de suma importância para conferir uma política pública de incentivo à construção civil, por meio do pagamento das taxas condominiais de forma proporcional por parte dos empreendimentos/incorporadores, no âmbito do Município de Parnamirim/RN, e dá outras providências.

No aspecto jurídico, **pela forma**, o Projeto se justifica em face de que a própria Constituição Federal de 1988 contemplou a existência de entes federativos em três diferentes níveis (União, Estados, Distrito Federal e Municípios). Estes, sendo dotados de autonomia em relação às suas atribuições e seus deveres estatais. A discriminação de suas "fatias", denominada pela doutrina e jurisprudência como *repartição de Competência*, pode ser apresentada em duas esferas: da *iniciativa legislativa* e da *reserva de matéria* – as quais analisaremos a seguir, no que concerne a este caso.

Quanto à **competência para dar *iniciativa legislativa***, em relação ao referido Projeto de Lei, a atribuição suplementar de legislar acerca de assuntos de interesse local foi conferida aos Municípios pelo Poder Constituinte Originário, consoante o disposto no **Art. 30, incisos I e II da nossa Carta Magna (grifos nossos)**:

CONSTITUIÇÃO FEDERAL (1988)

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

Corroborando com este entendimento, a **Lei Orgânica do Município de Parnamirim (Emenda Revisional nº 01/2008)** dispõe que (*grifos nossos*):

LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM Da Competência Privativa

Art. 11 – Ao Município compete prover tudo o quanto respeite ao seu interesse local e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, **privativamente**, dentre outras, **as seguintes atribuições**:



I – legislar sobre assuntos de interesse predominante do Município, e suplementar a legislação Federal e a Estadual no que couber;

II – planejar e promover o desenvolvimento integrado do Município, através do Plano Diretor Integrado;

[...]

XIV – organizar e prestar, diretamente ou sobre o regime de concessão, permissão, autorização, cessão, comodato ou doação, os serviços e bens públicos, principalmente bens móveis e imóveis de propriedade do Município;

XV – planejar o uso e a ocupação do solo em seu território, especialmente a zona urbana;

[...]

Art. 13 – Ao Município compete suplementar a legislação Federal e a Estadual no que couber e naquilo que disser respeito a seu **interesse local**.

Parágrafo único - A competência prevista neste artigo é exercida em relação às legislações Federal e Estadual no que digam respeito ao interesse local, visando adapta-las à realidade local.

[...]

Das Atribuições da Câmara Municipal

Art. 35. A Câmara tem funções precipuamente legislativas e exerce atribuições de Fiscalização da Administração Municipal, controle e assessoramento de atos do Executivo e, no que lhe compete, pratica atos de administração interna.

§ 1º - a função legislativa da Câmara de Vereadores consiste em deliberar todas as matérias de competência do Município, artigos 11, incisos I a XLII, 12 e 13 da Lei Orgânica, respeitadas as reservas constitucionais da União e do Estado, mediante leis, decretos legislativos e resoluções.

[...]

Art. 38. À Câmara de Vereadores cabe legislar, com a sanção do Prefeito, **sobre todas as matérias de competência do Município**,

Por sua vez, o **Regimento Interno da Câmara de Vereadores de Parnamirim (Resolução nº 008/2018)**, em harmonia com a Lei Orgânica do Município, preceitua, no rol de Atribuições da Câmara, a deliberação de leis municipais acerca de assuntos de **interesse local**, conforme se pode verificar no seu **Artigo 7º (grifos nossos)**:

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA MUNICIPAL

Das Atribuições

Art. 7º - À Câmara de Vereadores cabe legislar, com a sanção do Prefeito, sobre todas as matérias de competência do Município de Parnamirim, definidas pela Lei Orgânica do Município (arts. 11, 12 e 13), [...].



Em consoante à matéria e sua fundamentação legal, dispõe o **Plano Diretor do Município de Parnamirim (Lei Complementar nº 63, de 08 de março de 2013)**, *in verbis*:

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM

Art. 2º - O Plano Diretor tem o objetivo de orientar o desenvolvimento das diversas funções da cidade, sobretudo através do **planejamento do uso e ocupação do solo, a fim de garantir o bem estar e a melhoria da qualidade de vida da população**, cumprindo, obrigatoriamente, a **função social da propriedade** e da cidade.

Justificada a matéria do ponto de vista jurídico, **no tocante ao interesse público e social** o Projeto se justifica em face da grande volatilidade do mercado imobiliário, o que impõe desafios e diversos riscos para construtoras e incorporadoras. Desde a fase de lançamento do empreendimento, a **Lei de Incorporações (Lei n.º 4.591/64)** prevê regras rigorosas e obrigações em face do incorporador, como condições para negociação das unidades imobiliárias.

Ante essa questão, conjuntamente com o acerto em relação aos aspectos técnicos e econômicos, cuidados com as questões jurídicas (elaboração de memorial descritivo, minuta da futura convenção de condomínio etc.) são elementos fundamentais para definir o sucesso do empreendimento.

Neste sentido, um dos principais problemas enfrentados por construtoras e incorporadoras após a conclusão das obras e entrega das unidades – notadamente em períodos de crises financeiras, com a consequente redução no fluxo de venda – surge justamente das unidades imobiliárias que não foram comercializadas (popularmente conhecidas como “unidades em estoque”).

Para além do problema decorrente de imobilização de ativos, essas unidades também implicam em ônus para as construtoras e incorporadoras na medida em que acarretam em custos, notadamente pela incidência e cobrança de taxas condominiais.

Na tentativa de tentar minimizar esses ônus, tornou-se prática bastante comum que construtoras e incorporadoras elaborassem e aprovassem minutas de convenção de condomínio com cláusulas que preveem uma taxa menor para unidades não comercializadas.



Nesse contexto, objetivando desonerar e incentivar novos investimentos (construções de condomínios horizontais e verticais), faz-se necessário a criação de um Plano de Incentivo à Construção Civil do Município de Parnamirim tendo como objetivo estimular empreendimentos e incorporadores a construírem novos condomínios na cidade, assim colaborando para a geração de emprego e renda, expansão da área urbana, tudo por meio da construção civil. A iniciativa envolve todos os tipos de obras que constituam algum tipo de condomínio, seja residencial ou comercial.

Desta feita, justificado o Projeto na forma e na matéria, representando os anseios dos empreendedores do ramo da construção civil, que tanto contribuem para o crescimento e desenvolvimento urbano de nossa cidade, e que nos reportaram a presente demanda, em face da lacuna legislativa acerca da matéria no Município de Parnamirim, e, ainda, como Vereador cujo Mandato é pautado na defesa das OBRAS de infraestrutura e desenvolvimento urbano, encaminho o presente Projeto de Lei para a apreciação e posterior aprovação pelos nobres colegas Parlamentares, contando com o costumeiro apoio dessa Casa Legislativa, no sentido de abraçar esta causa no âmbito do Município de Parnamirim/RN.

Sem mais para o momento, estas são, pois, as razões que justificam a presente proposição. Rogamos aos nobres colegas EDIS desta Casa Legislativa que apreciem e aprovem a matéria – e que o nosso competente Poder Executivo se digne a sancioná-la, tornando, finalmente, Lei válida e vigente no ordenamento jurídico municipal.

Aproveitamos a oportunidade para encaminhar a Vossas Excelências os cordiais cumprimentos, renovando os votos de elevada estima e consideração. Termos em que, respeitosamente, pede deferimento.

Plenário Dr. Mário Medeiros, 10 de maio de 2024.

Lindovaildo Soares de Azevedo
(VAVÁ AZEVEDO)
Vereador Autor