



CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR

DEPARTAMENTO JURÍDICO

PARECER

Câmara Municipal da Lapa - PR



PROTOCOLO GERAL 3064/2025
Data: 10/10/2025 - Horário: 10:23
Administrativo

Projeto de Lei Complementar nº 07/2025

Súmula: Altera a Lei Complementar nº 35, de 23 de setembro de 2022, que institui a regularização de parcelas de imóveis urbanos registrados em condomínio, em situação “pro diviso”.

1 – PREÂMBULO

Vem para análise desse Departamento, o Projeto de Lei Complementar nº 07/2025, de autoria do Poder Executivo Municipal, que tem como objeto alterar a Lei Complementar nº 35, de 23 de setembro de 2022, que institui a regularização de parcelas de imóveis urbanos registrados em condomínio, em situação “pro diviso”.

2 - CARÁTER OPINATIVO DESTE PARECER

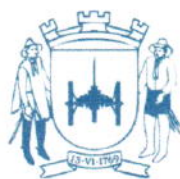
Inicialmente, cumpre esclarecer que todo o exposto trata-se de um parecer opinativo técnico-jurídico, o qual, segundo o renomado doutrinador HELY LOPES MEIRELLES, em sua incontestável obra Direito Administrativo Brasileiro, Editora Malheiros, ensina:

“Pareceres administrativos são manifestações de órgãos técnicos sobre assuntos submetidos à sua consideração. O parecer tem caráter meramente opinativo, **não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões**, salvo se aprovado por ato subsequente. Já então, o que subsiste como ato administrativo, não é o parecer, mas sim o ato de sua aprovação, que poderá revestir a modalidade normativa, ordinária, negocial, ou punitiva.” (Hely Lopes Meirelles, Direito Administrativo Brasileiro, 26ª ed., Malheiros, p. 185).

No mesmo sentido, Celso Antônio Bandeira de Mello, não obstante classificar os pareceres como atos administrativos de administração consultiva, deixa expresso, entretanto, que visam eles ‘a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa’ (Celso Antônio Bandeira de Mello, Curso de Direito Administrativo, 13ª ed., Malheiros, 2.001, p. 377).

Desta forma, tem-se que os senhores Vereadores em nenhum momento estão condicionados as razões aqui expostas, visto que, por trata-se de parecer de caráter não vinculativo não há obrigatoriedade de sua observância, mesmo porque, nossa Constituição no inciso VIII do artigo 29 garante a “inviolabilidade dos Vereadores por suas opiniões, palavras e votos no exercício do mandato e na circunscrição do Município.”

3 - DO PROJETO



CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR

DEPARTAMENTO JURÍDICO

Propõe-se a inclusão do Art. 1º-A e a melhoria da redação do Art. 4º da Lei Complementar nº 35/2022, com o objetivo de delimitar com mais precisão o alcance da norma, especialmente quanto ao conceito de “glebas urbanas” previsto no parágrafo único do Art. 1º.

A LC 35/2022 foi criada com base na Lei Federal nº 13.465/2017 para suprir uma lacuna na legislação municipal sobre a regularização fundiária de frações ideais com posse individualizada — o chamado “pro diviso”. Contudo, verificou-se que a redação atual pode gerar interpretações equivocadas, sugerindo a aplicação da norma a imóveis já loteados, regularizados e registrados conforme a legislação vigente.

Diante disso, propõe-se acrescentar o Art. 1º-A, com o intuito de deixar claro que a regularização tratada na LC 35/2022 se aplica unicamente a situações de fato, nas quais há ocupação individual de partes de glebas urbanas sem parcelamento aprovado ou registro formal no Cartório de Registro de Imóveis.

Essa medida visa garantir segurança jurídica, evitar conflitos com instrumentos de regularização fundiária já existentes e alinhar a legislação municipal às diretrizes urbanísticas e registrais nacionais.

4 – LEGISLAÇÃO

Sobre o tema, nossa Lei Orgânica diz que;

Art. 6º - Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e estadual, no que lhe couber;

XIV - instituir as normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, fixando as limitações urbanísticas;

(...)

Art. 50 - A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer Vereador ou comissão da Câmara, ao Prefeito Municipal e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.

(...)

Art. 53 - São objetos de leis complementares as seguintes matérias:

I - Código Tributário Municipal;

II - Código de Obras e Edificações;

III - Código de Posturas;

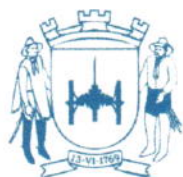
IV - Código de Zoneamento;

V - Código de Parcelamento do Solo;

VI - Plano Diretor;

VII - Regime Jurídico Único dos servidores

(...)



CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR

DEPARTAMENTO JURÍDICO

Art. 129 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei federal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

(...)

Art. 130 - A política municipal de desenvolvimento urbano visa assegurar, dentre outros objetivos:

I - a urbanização, a regularização de loteamentos de áreas fundiárias e urbanas;

Sobre o tema, a Lei Federal nº 6766/1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, diz que:

Art. 1º—O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

(...)

Art. 4º—Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

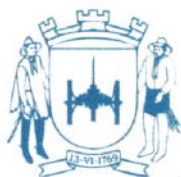
(...)

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999).

Ainda, a Lei Federal nº 13.465/2017, que Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre o tema, diz que:

Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.



CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR

DEPARTAMENTO JURÍDICO

Também sobre o tema, a Lei nº 10.257/2001:

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

(...)

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

(...)

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:

(...)

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.

5 – TRAMITAÇÃO

De acordo com nosso Regimento Interno, a propositura deverá ser submetida ao crivo das Comissões competentes, conforme artigo 49, incisos I e II.

Após a emissão dos pareceres na forma regimental e a posterior inclusão na ordem do dia, a propositura deverá ser votada em dois turnos de discussão e votação (art. 124 do R.I.), sendo que o quorum para deliberação da matéria é o da maioria absoluta e o para aprovação o da maioria absoluta, ressaltando-se que, na presente matéria, o Vereador que estiver presidindo a Sessão terá direito a voto.

6 – CONCLUSÃO



CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR

DEPARTAMENTO JURÍDICO

Isto posto, tem-se que o Projeto de Lei ora apresentado atende as normas jurídicas, não havendo nenhum óbice ao prosseguimento do mesmo com a deliberação pelo Douto Plenário desta Casa de Leis.

Vale ressaltar, que a emissão de parecer por esta Procuradoria Jurídica não substitui o parecer das Comissões Permanentes, porquanto essas são compostas pelos representantes do povo e constituem-se em manifestação efetivamente legítima do Parlamento. Dessa forma, a opinião jurídica exarada neste parecer não tem força vinculante.

É o parecer, salvo melhor juízo das Comissões Permanentes e do Plenário desta Casa Legislativa.

Lapa, 10 de outubro de 2025.

Jonathan Dittrich Junior
OAB/PR 37.437

Documento assinado digitalmente
gov.br JONATHAN DITTRICH JUNIOR
Data: 10/10/2025 10:07:13 0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>