



PROJETO DE LEI Nº 135, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2025.

Dispõe, em caráter excepcional, sobre a redução da área mínima de lotes para fins de individualização de frações em imóveis urbanos sob condomínio e dá outras providências.

Art. 1º Fica permitida, em caráter excepcional, a redução da área mínima de lotes para fins de individualização de frações ideais em imóveis urbanos sob condomínio, ainda que resultem em áreas inferiores ao limite estabelecido na legislação municipal, desde que, na data de entrada em vigor desta Lei, sejam atendidas cumulativamente as seguintes condições:

I – a área do lote, após a individualização, seja igual ou superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – a testada do lote, após a individualização, seja igual ou superior a 9,00m (nove metros);

III – conste a averbação da fração ideal de cada condômino na matrícula do imóvel, correspondendo tal fração, proporcionalmente, a área não inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

IV – existência de edificação na fração do imóvel, devidamente aprovada pelo Município e averbada na matrícula imobiliária;

V – a região disponha de infraestrutura urbana mínima, compreendendo rede viária, abastecimento de água, energia elétrica, drenagem e coleta de esgoto.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, entende-se por condomínio a copropriedade de imóvel urbano em que conste o registro de frações ideais em matrícula, sem a correspondente individualização formal em unidades autônomas, entretanto, cada condômino utiliza parte específica do imóvel.

Art. 2º A autorização prevista nesta Lei aplica-se exclusivamente a imóveis urbanos sob condomínio já consolidados até a data de sua publicação, não se estendendo a novos parcelamentos ou a constituições posteriores.

Art. 3º A presente exceção não dispensa o cumprimento integral das demais exigências da legislação de parcelamento do solo.

Art. 4º Permanecem inalteradas todas as demais disposições da legislação municipal que regulam o parcelamento do solo urbano.

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

Gabinete do Prefeito Municipal de Serafina Corrêa, 27 de novembro de 2025,
65º da Emancipação.

Daniel Morandi
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI Nº 135, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2025.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

**Excelentíssima Senhora Presidente
Excelentíssimos Senhores Vereadores**

Encaminho para apreciação dessa Colenda Câmara Municipal, Projeto de Lei que **“Dispõe, em caráter excepcional, sobre a redução da área mínima de lotes para fins de individualização de frações em imóveis urbanos sob condomínio e dá outras providências.”**

O presente Projeto de Lei tem como objetivo permitir, em caráter excepcional, a redução da área mínima de lotes em imóveis urbanos sob condomínio, possibilitando a sua individualização mesmo quando não atingem a metragem mínima atualmente exigida pela legislação municipal.

Diversas situações consolidadas em Serafina Corrêa demonstram que imóveis urbanos foram instituídos sob a forma de condomínio, com frações ideais registradas em matrícula, mas encontram entraves legais no momento da individualização das unidades por não atingirem a área mínima de 360,00m² prevista em lei. Essa circunstância impede a regularização fundiária e a plena utilização do direito de propriedade.

A proposição estabelece requisitos objetivos e restritivos, dentre os quais destacam-se: que a área do lote, após a individualização seja de, no mínimo, 250,00m², a testada mínima seja de 9,00m, a correspondência da fração ideal a esse mesmo parâmetro e a existência de edificação devidamente aprovada pelo Município e averbada na matrícula imobiliária, assegurando que apenas construções regulares e reconhecidas pelo Poder Público possam ser individualizadas.

Além disso, exige-se que a região disponha de infraestrutura urbana mínima e que se mantenham vigentes todas as demais obrigações previstas na legislação de parcelamento do solo.

Dessa forma, a norma proposta preserva o caráter estritamente regularizatório, aplicando-se apenas a imóveis urbanos em condomínio já consolidados até a data de sua entrada em vigor, sem criar brechas para situações futuras ou novos parcelamentos irregulares.

Com isso, o Município efetiva a função social da propriedade e compatibiliza a legislação municipal com a realidade urbana consolidada.

Por fim, ressalto que a presente proposta foi devidamente aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, conforme se comprova com a ata devidamente anexa.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dos nobres Vereadores, confiando em sua aprovação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Serafina Corrêa, 27 de novembro de 2025.

Daniel Morandi
Prefeito Municipal