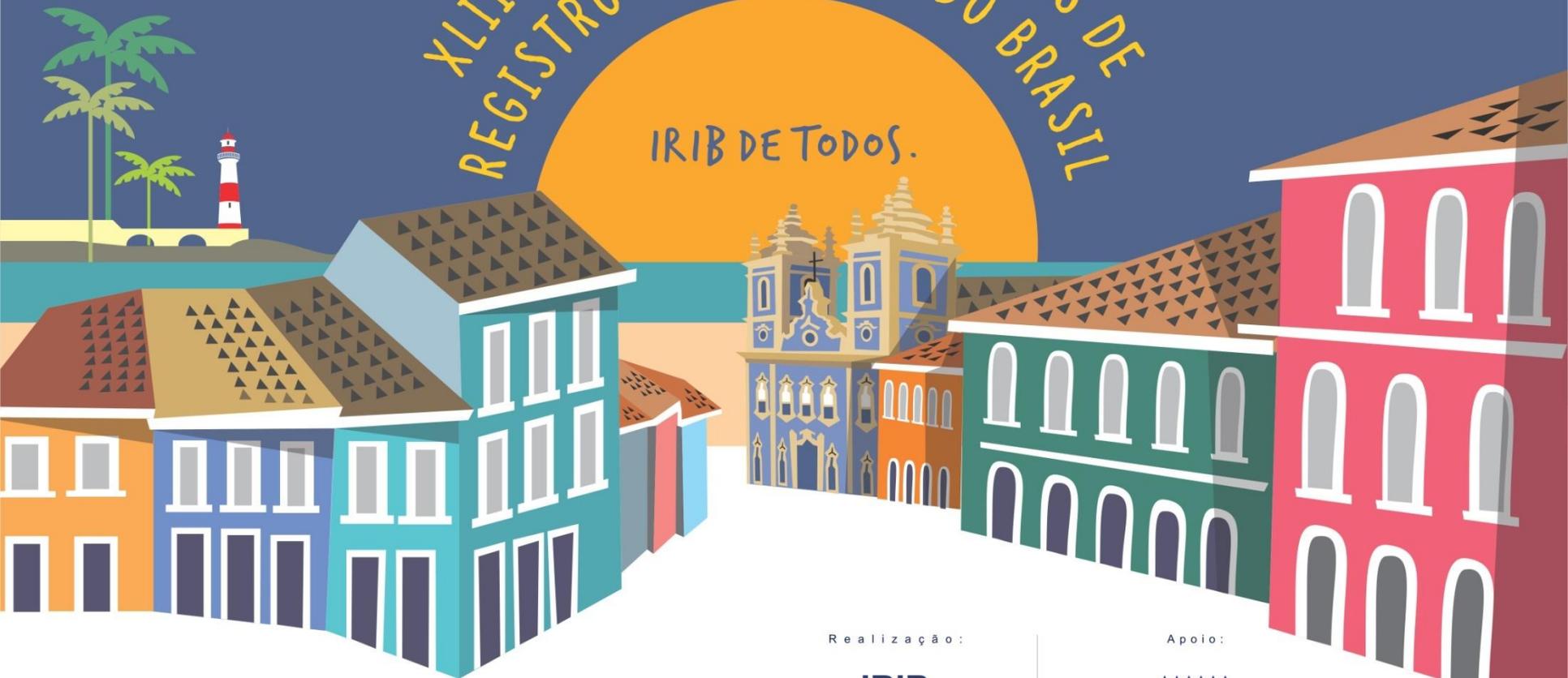


XLIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

IRIB DE TODOS.



DE 26 A 30
DE SETEMBRO/16

HOTEL DEVILLE
SALVADOR - BA

Realização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
da Bahia

XLIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL
DE 26 A 30 DE SETEMBRO/16 - HOTEL DEVILLE, SALVADOR - BA

IRIB DE TODOS.



CONDOMÍNIOS



Espécies

CONDOMÍNIOS:

- Geral (entre duas ou mais pessoas);
- Edifício:
 - De Casas;
 - De Apartamentos;
 - **De Lotes, de livre construção.**

Condomínio Geral

LEGISLAÇÃO:

- Artigos 1.314 e seguintes do Código Civil
(mais de um proprietário de uma mesma coisa).

Condomínio Edilício

ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES:

- **De Casas** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “a” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);
- **De Apartamentos** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “b” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);
- **De Lotes, de livre construção** (artigo 8º da Lei nº 4.591/64 c/c artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67).

Condomínio Horizontal de Lotes

Outros nomes encontrados na doutrina:

- Condomínio de Lotes;
- Condomínio Fechado;
- Condomínio Urbanístico (PL 20/07);
- Condomínio sem construção;
- Loteamento em sistema de condomínio
- Condomínio Edifício de Lotes Urbanos (PLS 208/2015)

- Atualmente têm-se discutido a possibilidade de nova forma de parcelamento do solo para fins residenciais, com profunda repercussão no ramo do Direito Registral Imobiliário.



- Trata-se da figura do **condomínio horizontal de lotes**, no qual não há a prévia construção das casas.
- A **unidade** autônoma é o **próprio lote condominial**; o proprietário desse lote pode nele erigir a casa segundo seus interesses pessoais, respeitadas, obviamente, as limitações impostas pela **Municipalidade** e pelo próprio instituidor do condomínio.

Característica

Empreendimento imobiliário, no qual o adquirente possui:

- a propriedade individual do lote (unidade autônoma), constrói a sua casa, constituindo uma unidade, edificada, respeitando a convenção e as limitações existentes nas leis municipais;
- uma fração ideal que incidirá sobre as áreas comuns, consistentes nas vias internas, guaritas e clubes esportivos.
- A fração ideal é calculada sobre o lote (**unidade autônoma**) e não sobre área construída.

Característica

- A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários não passa ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.
- A aprovação do projeto e os procedimentos registrários obedecem aos ditames da legislação de condomínios (Lei nº 4.591, de 1964 e, a partir de 10 de janeiro de 2003, ao novo Código Civil).
- Para o condomínio horizontal de lotes não existe a exigência legal **de percentual da gleba** ser destinado a equipamentos públicos.

Fundamento Legal

O fundamento legal dessa nova modalidade condominial – condomínio de lotes – encontra-se no:

- **artigo 8º da Lei nº 4.591/64**
- **artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67.**

Conforme a Lei nº 4.591/64, somente havendo edificação é que se pode instituir o regime condominial. Mas, por força do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67, equiparam-se as obras de infraestrutura à construção da edificação.

Decreto-lei nº 271/67.

Art. 3º – Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.



- Logo, a realização das **obras básicas do empreendimento** supre a necessidade da prévia construção do prédio (casa/edifício), pois o requisito legal contido na lei de condomínios já estará atendido tão logo a **infraestrutura esteja concluída.**



Direito Urbanístico e seu fundamento jurídico

- O artigo 30, inciso VIII da Constituição assim preconiza:
 - Compete aos **Municípios**:
 - ...
 - VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante **planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano**;
 - Artigo 5º, XXII, XXIII e XXVI;
 - Artigos 6º e 7º;
 - Artigos 170, 182, 184, 185 e 186.

Direito Urbanístico e seu fundamento jurídico

- O cumprimento da função social da propriedade urbana está condicionado ao atendimento das especificações do plano diretor (Constituição Federal, artigo 182, §2º)

Art. 182. ...

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no **plano diretor**.

Direito Urbanístico e seu fundamento jurídico

O Estatuto da Cidade assim prescreve:

Art. 40. **O plano diretor**, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

– § 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

– § 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

Legalidade ou Ilegalidade do Condomínio Horizontal de Lotes

Em alguns Estados esses condomínios têm sido aceitos, como é o caso do Rio Grande do Sul.

Há municípios que têm editado legislação específica, autorizando a aprovação de condomínios, nos quais a unidade autônoma é o lote, desvinculado de construção.

Existe discussão sobre a possibilidade de o município aprovar legislação nesse sentido; se teria competência para tal.

Contudo, há entendimento segundo o qual a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade lhe deram o poder de ordenar urbanisticamente o seu território podendo adotar lei específica, autorizando este tipo de condomínio.

- Assim, a **legislação municipal** é quem cria a **regulamentação específica** da lei federal a respeito do condomínio horizontal de lotes, pois, na esfera federal, existem normas de caráter geral associadas a uma construção doutrinária já acolhida por alguns tribunais.



Recurso Extraordinário (RE) 607940

- Por maioria, o Supremo Tribunal Federal (STF) negou provimento a recurso no qual se questionava a constitucionalidade da Lei Complementar 710/2005 do Distrito Federal, que estabelece regras para a criação de condomínios fechados.



- Segundo o entendimento adotado pela Corte no julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 607940, com repercussão geral reconhecida, a lei **respeita a exigência constitucional** de compatibilidade com o **plano diretor** distrital, sendo assim **não fere a Constituição Federal**.



- “Os municípios com mais de 20 mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e **projetos específicos** de ordenamento do espaço urbano, por meio de **leis compatíveis** com as diretrizes fixadas no **plano diretor**”

Fonte: <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=302872>

CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES - Especificações -

O condomínio horizontal de lotes, tem por finalidade a criação de unidades autônomas constituídas por **LOTES**, sob as quais **serão ou não realizadas construções**.



VANTAGENS DESSE TIPO DE CONDOMÍNIO

	Loteamento Comum e Desmembramento	Loteamento “Fechado”	Condomínio Horizontal de Casas ou de Apartamentos.	Condomínio Horizontal de Lotes Ou Condomínio Urbanístico
SEGURANÇA	Não LIVRE ACESSO - Por manter vias e equipamentos públicos, encontra-se prejudicado tal requisito.	Sim Em razão do muro, portão etc., ainda que exista insegurança jurídica.	Sim Sem vias públicas. Equipamentos e infra-estrutura privativos.	SIM Vias e equipamentos privativos.
PRIVACIDADE	Não LIVRE ACESSO - Por manter vias públicas, encontra-se prejudicado tal requisito.	Sim Contudo priva do uso geral, bens públicos. Logo, as ruas e as áreas de lazer são do Município. Cessão de Uso?	Sim Sem vias públicas. Equipamentos e infra-estrutura privativos.	SIM Vias e equipamentos privativos, pertencentes aos condôminos.
LIVRE ESCOLHA	Sim, Dependendo da restrição urbanística	Sim Dependendo da restrição urbanística	Não As casas são padronizadas	SIM Liberdade de construção.

Vantagens

As vantagens para o **Poder Público Municipal** são evidentes:

- desonera-se do trabalho de promover e manter o sistema viário e a coleta do lixo;
- não está compelido a fornecer iluminação pública;
- a segurança das ruas internas dos Condomínios de Lotes será privada, ou seja, seu custo será suportado pelos condôminos.

Compensação ao Poder Público

- No condomínio horizontal de lotes o Poder Público Municipal **também será compensado.**
- O que ocorre nesse caso é uma compensação pelas áreas que ficarão inseridas no condomínio, mediante uma contrapartida do incorporador ao ente municipal, na forma de benfeitorias à cidade, tais como:

Exemplos de Compensação

- **Asfaltamento de uma via pública**
- **Doação de área diversa para a construção de uma escola ou creche municipal**
- **Doação de área diversa para uma praça**
- **Construção de um prédio público**

Estas benfeitorias **são fora do condomínio**, ensejando outras utilidades para o Município, em benefício da comunidade.

Requisitos para Instituição do Condomínio de Lotes

No Brasil vige o princípio da autonomia municipal; o Município, respeitadas normas gerais de nível federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização.

Como não existe regulamentação expressa na lei federal a respeito do condomínio horizontal de lotes – trata-se de construção doutrinária, já acolhida por alguns Tribunais – é preciso que as normas de direito urbanístico do município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto.

A prática do registro do condomínio horizontal de lotes

INÍCIO

Lei Municipal prevendo o Condomínio
Horizontal de Lotes

Aprovação do Projeto pela
Prefeitura

Apresentação no Registro de Imóveis do requerimento e
documentos.
(Conforme slides anteriores)

Incorporação Imobiliária

Conclusão das Obras com
averbação na matrícula e
Instituição do Condomínio

FIM

Instituição de
Condomínio (obra já
concluída), não precedida
de Incorporação

FIM

Transformação de “Loteamento
Fechado” em Condomínio
Horizontal de Lotes

Diversos procedimentos
complexos

Requisitos para Instituição do Condomínio de Lotes

Assim, são requisitos para a configuração do condomínio de lotes, nos quais não haja a prévia construção do prédio (casa/edifício):

- 1) O **empreendimento a ser projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64** (com as alterações ditadas pelo novo Código Civil), bem como do Decreto-Lei nº 271/67, em que **cada lote** será considerado como **unidade autônoma**, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e coisas comuns, sendo que nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum;
- 2) O **Município disponha de legislação específica**, prevendo a possibilidade legal de implantação de condomínio de lotes; e
- 3) A existência de uma **Convenção de Condomínio**, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

A prática do registro do condomínio horizontal de lotes

INÍCIO

Lei Municipal prevendo o Condomínio
Horizontal de Lotes

Aprovação do Projeto pela
Prefeitura

Apresentação no Registro de Imóveis do requerimento e
documentos.
(Conforme slides anteriores)

Incorporação Imobiliária

Conclusão das Obras com
averbação na matrícula e
Instituição do Condomínio

FIM

Instituição de
Condomínio (obra já
concluída), não precedida
de Incorporação

FIM

Transformação de “Loteamento
Fechado” em Condomínio
Horizontal de Lotes

Diversos procedimentos
complexos

A prática do registro do condomínio horizontal de lotes

INÍCIO

Lei Municipal prevendo o Condomínio
Horizontal de Lotes

Aprovação do Projeto pela
Prefeitura

Apresentação no Registro de Imóveis do requerimento e
documentos.
(Conforme slides anteriores)

Incorporação Imobiliária

Conclusão das Obras com
averbação na matrícula e
Instituição do Condomínio

FIM

Instituição de
Condomínio (obra já
concluída), não precedida
de Incorporação

FIM

Transformação de “Loteamento
Fechado” em Condomínio
Horizontal de Lotes

Diversos procedimentos
complexos

A prática do registro do condomínio horizontal de lotes

INÍCIO

Lei Municipal prevendo o Condomínio
Horizontal de Lotes

Aprovação do Projeto pela
Prefeitura

Apresentação no Registro de Imóveis do requerimento e
documentos.
(Conforme slides anteriores)

Incorporação Imobiliária

Conclusão das Obras com
averbação na matrícula e
Instituição do Condomínio

FIM

Instituição de
Condomínio (obra já
concluída), não precedida
de Incorporação

FIM

Transformação de “Loteamento
Fechado” em Condomínio
Horizontal de Lotes

Diversos procedimentos
complexos

A prática do registro do condomínio horizontal de lotes

INÍCIO



Projeto Lei 208/2015

Autoria: Senador Marcelo Crivella. **Apresentação:** 05/02/2007

Relator atual: Ana Amélia Lemos

Último local: 12/11/2015 - Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (Secretaria de Apoio à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania)

Último estado: 12/11/2015 - MATÉRIA COM A RELATORIA

Ementa:

Altera a Lei nº 6.766, de 10 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para disciplinar o condomínio edilício de lotes urbanos.

Explicação da Ementa:

Altera a Lei nº 6.766/1979 (Lei de Loteamento e Parcelamento do Solo) e a Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), para disciplinar o condomínio edilício de lotes urbanos, estabelecendo que em um imóvel pode haver lotes de propriedade exclusiva e utilização independente. As servidões de direito público passam a integrar o domínio do Município desde o registro do loteamento.

Como podemos observar, o tema afeta diretamente os Municípios e a aprovação do referido PLS nº 208/2015 conferirá maior *segurança jurídica* à implantação de condomínios de lotes, evitando a proliferação dos indesejados “loteamentos fechados”.



XLIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL
DE 26 A 30 DE SETEMBRO/16 - HOTEL DEVILLE, SALVADOR - BA

IRIB DE TODOS.



Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br

