CONDOMÍNIOS DE LOTES DE TERRENO URBANO

Renato Martins Silva



Direitos fundamentais e sociais

(CF, Artigos 5° e 144 – vida e segurança / 6° - moradia)

Direitos fundamentais

Vida segura / Liberdade de locomoção

Fundamento da República

Dignidade da Pessoa Humana (CF, Artigo 1°)

DISCIPLINA DO DIREITO

Constitucional

Urbanístico

Civil

Registral



Direito Constitucional e Urbanístico

- Direito fundamental: vida, segurança

- Direito social: moradia

- Competência legislativa urbanística dos municípios

- Política Urbana

Direito Urbanístico ou Direito Civil

Floriano de Azevedo Marques Neto

"o coeficiente básico ou mínimo de aproveitamento do direito de propriedade é matéria de direito civil, enquanto o coeficiente máximo de aproveitamento do direito de propriedade é matéria de direito urbanístico."

Artigo 293, § 1º da Constituição Cearense: "as restrições ao direito de construir e de usar o solo urbano devem permitir, no mínimo, duas categorias de construção e de uso do solo urbano."

DIREITO URBANÍSTICO

Rafael Augusto Silva Domingues

é o conjunto de normas jurídicas de direito público destinado a ordenar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade

Leis e costumes

os direitos do homem, por mais fundamentais que sejam, são direitos históricos, ou seja, nascidos em certas circunstâncias,...

FRACIONAMENTO DA PROPRIEDADE E CO-PROPRIEDADE

DESDOBRO

DESMEMBRAMENTO

LOTEAMENTO

MULTIPROPRIEDADE

PROPRIEDADE CONDOMINIAL COMUM

LOTEAMENTO FECHADO

(Artigo 18 da Lei Federal 6.766 c/c artigo 7° do DL 271/67)

Art. 7º - É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

- <u>Sem autorização legal</u>: apropriação arbitrária de bens de uso comum do povo
- <u>Com autorização legal</u>: lei municipal e decreto de concessão de bens públicos para uso exclusivo

Seus pontos falhos são:

- parte do imóvel é atingida ao domínio público para áreas de equipamentos urbanos e comunitários, mas é concedida a sua utilização privativa
- a responsabilidade por despesas de conservação e de manutenção das coisas e das partes comuns é por conta e risco dos municípios

- o fechamento não tem qualquer compromisso com as funções sociais da cidade

- oneram o judiciário com discussões sobre taxas de manutenção
- violam o princípio da boa-fé objetiva e expõem os adquirentes a insegurança jurídica
- precariedade das concessões

PROPRIEDADE CONDOMINIAL ESPECIAL

CONDOMÍNIO DE LOTES

- instituição e convenção de condomínio
- a cada unidade caberá uma fração ideal no terreno e nas demais partes comuns (será proporcional ao número de lotes independentemente da sua dimensão ou da área da edificação a ser erigida será admitida a unificação e a divisão de frações ideais, nos termos da instituição de condomínio)
- a edificação a ser erigida deverá respeitar os limites da convenção de condomínio e das normas de ordem pública

- nenhuma parte do imóvel será atingida pelo domínio público vias de circulação e demais áreas livres são de domínio privado
- lei municipal poderá impor limites para a utilização da modalidade
- para o equilíbrio dos aspectos de ordem urbanística, a lei municipal poderá exigir uma contrapartida a título de áreas públicas
- a responsabilidade por despesas de manutenção das coisas comuns será por conta e risco dos condôminos

Condomínios de lotes - José Afonso da Silva

"a denominação loteamento fechado vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade deste se distancia no seu regime como nos seus efeitos e resultados. Não se trata, por isso, de instituto do parcelamento urbanístico do solo. Modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o direito urbanístico desconhecê-la, a despeito de reger-se por critérios do direito privado entre nós, sob forma condominial."

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- divisibilidade jurídica
- fracionamento material
- partilhamento econômico

TEORIAS DA NATUREZA JURÍDICA

- propriedade superficiária
 - servidão
 - usufruto ou enfiteuse
 - sociedade
- personalidade jurídica do complexo
 - massa condômina

Condomínio edilício por Caio Mário

"é um relação subjetiva una e uma relação objetiva dicotômica"

Teoria acerca dos condomínios edilícios – Laffaile

é uma figura mista em que se fundem amalgamados um domínio, fortemente limitado, e uma copropriedade

REFLEXÃO 1

Lei Federal 4.591 – Década de 60

Projeto do Código Civil vigente – Década de 70

REFLEXÃO 2

Condomínios edilícios de garagem e de lotes (espaços reservados)

"a existência de unidades autônomas sem área construída não é novidade para o Direito Imobiliário, nem para as serventias prediais: vagas de estacionamento, sem qualquer tipo de construção (ou, às vezes, apenas a construção do piso), são consideradas unidades autônomas." (Gilberto Valente da Silva)

COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL DIREITO URBANÍSTICO

Normas urbanísticas municipais - José Afonso da Silva

"são as mais características, porque é nos Municípios que se manifesta a atividade urbanística na sua forma mais concreta e dinâmica. Por isso, as competências da União e do Estado esbarram na competência própria que a constituição reservou aos Municípios, embora estes tenham, por outro lado, que conformar sua atuação urbanística aos ditames, diretrizes e objetivos gerais do desenvolvimento urbano estabelecidos pela União e às regras genéricas de coordenação expedidas pelo Estado."

Autonomia federativa e competência legislativa própria dos municípios

Rafael Augusto Silva Domingues

Para ser autônomo, todo ente federado precisa ter competência legislativa exclusiva, para o que deverá guardar respeito, somente, ao poder soberano (Constituição). A usurpação ou inobservância dessas competências ensejará inconstitucionalidade.

Repartição de competências constitucionais

Repartição horizontal

Repartição vertical

Competência legislativa suplementar municipal em direito urbanístico

Art. 30. Compete aos Municípios:

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

Competência legislativa municipal de Direito Urbanístico

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito urbanístico;

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Competência legislativa municipal sobre política urbana

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes.

FUNDAMENTO LEGAL DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES DE TERRENO URBANO

(Lei de introdução ao Código Civil)

Artigo 2° § 1° - A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

Artigo 3º do Decreto-lei 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.

Artigo 8º da Lei Federal 4.591/64 e Artigos 1331 e seguintes do Código Civil

Art. 1.331 § 1º - As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitamse a propriedade exclusiva,

Artigos 30, VIII e 182 da Constituição Federal

Previsão na Lei Municipal e Plano Diretor

Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil – Conselho da Justiça Federal

O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.

Normas de Serviço da CGJ/SP – Provimento 58/98 (artigos revogados Prov. 2/2016 de 18 de janeiro)

222.2 — Nas incorporações de condomínio de lotes, a que se refere o art. 3º do Dec. Lei 271, de 28 de fevereiro de 1967, a execução das obras de infraestrutura equipara-se à construção da edificação, para fins de instituição e especificação do condomínio.

229 – O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como condomínios de lotes, multipropriedade imobiliária, cemitérios e clubes de campo.

Reconhecem a legalidade dos Condomínios de Lotes de Terreno Urbano

Décio Antônio Erpen – Desembargador do TJ/ RS

Mário Pazutti Mezzari
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza
Gilberto Valente da Silva
João Pedro Lamana Paiva
Melhim Namem Chalhub

Hely Lopes Meirelles – Condomínios de Lotes

"não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados loteamentos fechados, loteamentos integrados ou loteamentos em condomínio."

José Afonso da Silva - Condomínios de Lotes

"o município não precisa esperar a iniciativa federal para regular o assunto no que diz respeito a aspecto urbanístico, que é de sua competência"

"é indispensável estabelecer uma legislação que trate do tema tanto sob a ótica civil quanto sob a ótica urbanística, de forma a viabilizar-se, em lugar de condomínio de puro direito privado, como hoje temos visto com fundamento no artigo 8º da Lei federal 4.591/64, um condomínio urbanístico, que fique sobre o controle das municipalidades."

CONSEQUÊNCIA DA NÃO PACIFICAÇÃO DO TEMA CONDOMÍNIOS DE LOTES

REsp nº 709.403 - SP

- Projetos de incorporação imobiliária podem ser alterados
- Obras podem não ficar a cargo da incorporadora
- Artigos 29 e 48 da Lei 4.591 determinam que o contrato de construção poderá ser incluído no de incorporação
- Artigo 58 da Lei 4.591 indica opção de o incorporador se responsabilizar, ou não, pelas obras, podendo estas ficar a cargo do incorporador ou do construtor contratado pela incorporadora ou pelos próprios adquirentes
- Vinculação entre a FI do terreno e a construção projetada é comprovada apenas pela aprovação do projeto

BENEFÍCIOS DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI 208/2015 DO SENADO

- se consolidados, contribuirão para a superação de questionamentos judiciais e para a estabilidade da doutrina
- fixarão parâmetros a serem observados pelo legislador municipal

PROPOSTAS DO PLS 208/2015 CÓDIGO CIVIL

Art. 1.331. Pode haver, em imóveis, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum ...

- § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como lotes,
- § 2º O solo, <u>as vias de circulação</u>, a estrutura do prédio <u>e as demais partes comuns</u>..... são utilizados em comum pelos condôminos....

LEI FEDERAL 6.766

Art. 2°, § 7°. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio,

Art. 9° § 1°, inciso VII - <u>na hipótese de lotes</u> integrantes de condomínio, <u>a indicação das áreas e equipamentos que constituem propriedade comum dos condôminos</u>

Art. 18, inciso VI — <u>instrumentos de instituição</u> do condomínio e da minuta da respectiva convenção, firmados pelo empreendedor.

OUTRAS ALTERAÇÕES

- assegurará ao poder público o acesso para averiguação de cumprimento de demandas e de aspectos urbanísticos
 - desonerará o poder público:
 - do fornecimento de iluminação pública
 - do trabalho de manter o sistema viário
 - da coleta de lixo
 - do fornecimento da segurança
- franqueará a oportunidade de sujeitar o empreendimento ao regime de afetação
- encarregará o condomínio do gerenciamento das coisas comuns (edificadas ou não)

(PLS 208/2015)

Artigo 11 – O plano diretor ou outra lei municipal definirá:

- os locais, a quantidade e a extensão máxima dos condomínios de lotes
- a possibilidade de se exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infraestrutura básica ou complementar, além de áreas destinadas a uso público situadas fora do perímetro fechado do condomínio, que poderão, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local do território do município

JURISPRUDÊNCIAS 2 a 8

1 - RE nº 607.940/DF (Repercussão geral)

"Os municípios com mais de 20.000 habitantes e o DF podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor."

- 2 ADI 2058521-79.2015.8.26.0000 SP
 - 3 ADI 20536114320148260000 SP
- 4 TJSP Embargos Infringentes nº 019.611-5/2-01 TJSP 7ª Câmara D. Privado
- 5 TJMA Mandado de Segurança nº 16.097/2007 contra Ação Cautelar Inominada nº 823/2007 Paço do Lumiar/MA
- 6 TJRJ Apelação Cível nº 0011776-46.2013.8.19.0063 Três Rios 21ª Câmara
 - 7 TJPR Apelação Cível nº 771.313-1 Toledo 12ª Câmara Cível

- Constitucionalidade das leis municipais autonomia normativa sobre política urbana ordenamento territorial planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano princípio da prevalência do interesse local pacto federativo (artigos 30, I, II, VIII e 182 da CF)
- Ausência de afronta aos artigos 22, I e 24 I da CF
- Plano diretor deverá observar diretrizes do artigo 2º do Estatuto da Cidade
- Lei municipal consoante com o plano diretor
- Empreendimento precisa constar do plano diretor? Não, apenas ser consoante com ele
- Participação popular se impõe na elaboração do plano diretor, não na das leis específicas
- Direito fundamental prevalente (segurança pública x liberdade locomoção)
- Vida segura: dignidade da pessoa humana
- Liberdade de locomoção: falta de segurança pública ou fechamento de ruas?
- Motivo: medo da violência ou instinto de segregação?

LEIS MUNICIPAIS DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

Niterói/RJ - 1.968/2002 (Art. 56) Paço do Lumiar/MA - 8/2006 (Art. 56) Manhuaçu/MG - 2.623/2006 (Art. 3°) Sapucaia do Sul/RS - 2.641/2004 (Art. 2°) Porto Alegre/RS - LC 434/1999 (Art. 156, § 4°) Fernandópolis/SP – 4.346/2015 (Art. 2°, inciso V) Araquari/SC - 2.851/2013 (Art. 2°) Curitibanos/SC - 5.109/2013 (Art. 2°) Concórdia/SC - LC 481/2007 (Art. 14) Otacílio Costa/SC - 1.861/2010 (Art. 2°) Penha/SC - LC 24/2010 (Art. 24)

MENSAGEM FINAL

Enquanto um tema não estiver pacificado, e nós, sobre ele, estivermos nos debruçando, ganhamos todos enquanto exercentes da atividade jurídica.

Diversamente, quando o tema for pacificado, ganha a coletividade, destinatária final dos nossos préstimos.

Viva o debate.

Muito Obrigado!

PROCEDIMENTOS REGISTRAIS

Responsabilidades do empreendedor

- idealização do empreendimento
 - formalização dos projetos
 - processamento (memorial)
- aprovação e licenciamento urbanístico
 - aprovação e licenciamento ambiental
- execução das obras de infraestrutura e comuns

Do memorial de incorporação

- requerimento solicitando o registro da instituição de condomínio
- o projeto de condomínio de lotes aprovado pela municipalidade
- descrição e caracterização do empreendimento acompanhada de planta (áreas privativas, comuns, totais e frações ideais)
- discriminação das Fl's e das coisas comuns correspondentes

- orçamento do custo global e individual

- ART

- licenças ambientais

- minuta da futura convenção de condomínio, que deverá estabelecer os limites ao direito de construir e ao uso e gozo das coisas comuns, bem como deverá respeitar o plano diretor e as demais legislações urbanísticas

Atos a serem praticados

- registro da incorporação imobiliária no Livro 2 para vendas antecipadas
- registro da instituição de condomínio no Livro 2 para submissão ao regime de condomínio edilício
- abertura das matrículas das unidades autônomas (lotes), com averbação de que as coisas e estruturas comuns encontram-se pendentes de regularização quanto à edificação

- averbação da conclusão das obras (comuns de infraestrutura) no Livro 2 (matrícula mãe) bem como averbação junto às matrículas filhas, por transporte, de que as obras pendentes de regularização foram concluídas
- registro da convenção de condomínio Livro 3
- averbação no Livro 2 (matrícula mãe e matrículas filhas), enunciando o registro da Convenção de Condomínio no Livro 3 nesta averbação é de bom tom que sejam indicadas as restrições edilícias referentes ao uso e gozo do solo

MUITO OBRIGADO!