

CONDOMÍNIOS DE LOTES DE TERRENO URBANO

Renato Martins Silva



**XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR**

CONDOMÍNIOS DE LOTES DE TERRENO URBANO

PL 3057/2000, 2.454/2003 e 20/2007 x PLS 208/2015

Projeto de Lei 12/2017 de conversão da MP 759-A – Até 1º/6

Art. 58 introduziu o 1.358-A do Código Civil

- **Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes, que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.**
- § 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.
- § 2º Aplica-se, no que couber, ao Condomínio de Lotes o disposto sobre Condomínio Edifício no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial deste Código, respeitada a legislação urbanística.
- § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.” (NR)

Direitos fundamentais e sociais

(CF, 5º e 144 – vida segura / 6º - moradia)

*

Choque de direitos fundamentais

Vida segura x Liberdade de locomoção

*

Fundamento da República

Dignidade da Pessoa Humana (CF, Artigo 1º)

*

DISCIPLINA DO DIREITO

Constitucional ? / Urbanístico ?

*

*

Civil ? (novo modelo de propriedade?)

*

Arruda Alvim: criar um direito é diferente de preenchê-lo

*

Francisco Loureiro: taxatividade rígida x tipicidade elástica

*

Pontes de Miranda: comunhão pro diviso e condomínio

*

Diviso: são partes integrantes que o não deixaram de ser. Cada um se desligou dos outros divisos, porém ficou atado a partes integrantes indivisas. É misto de comunhão e de não-comunhão, de divisão e de indivisão.

“Problema mais sutil é o da comunhão prodiviso do solo ineditado, do solo nu. Aí não há elemento comum indiviso que sirva de cinta para prender as partes divisas, como se dá a respeito dos apartamentos...”

*

Melhim Namem Chalhub: “embora compitam à União a caracterização do direito de propriedade imobiliária e a definição do modo da sua constituição, é ao Município que compete adequar o exercício desse direito aos interesses e características locais, mediante legislação municipal definidora das políticas públicas de zoneamento”...

Registral ?

Lei Municipal inconstitucional nula?

*

LOTEAMENTO FECHADO

(Artigo 18 da Lei Federal 6.766 c/c artigo 7º 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.

* *

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;

*

- oneram o judiciário com discussões sobre taxas de manutenção;

*

- violam boa-fé objetiva e expõe adquirentes a riscos;

*

- precariedade das concessões.

* *

PROPRIEDADE CONDOMINIAL ESPECIAL ou EDILÍCIA DE LOTES (PL 208)

(loteamento fechado, loteamento integrado, loteamento em condomínio, condomínio urbanístico, condomínio horizontal, condomínio deitado, condomínio atípico)

*** ***

- 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 do interesse público;

- a responsabilidade por despesas de manutenção das coisas comuns será por conta e risco dos condôminos.

REFLEXÃO 1

*

“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.” (Mário Pazutti Mezzari citando Gilberto Valente da Silva - “Condomínio sem Construção – Cuiabá, 1995)

REFLEXÃO 2

Lei Federal 4.591 – Década de 60

Projeto do Código Civil vigente – Década de 70

* *

REFLEXÃO 3

Impactos urbanísticos dos fechamentos: os aspectos de ordem urbanística, ambiental e social serão apreciados na lei municipal;

Extração da matéria da tutela do direito público (6.766) e inclusão na tutela de direito privado (4.591): a legislação urbanística municipal primará pela tutela do direito público.

* *

PELA LEGALIDADE DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Décio Antônio Erpen – Desembargador TJ/RS, Mário Pazutti Mezzari, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Gilberto Valente da Silva, João Pedro Lamana Paiva, Melhim Namem Chalhub

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.”

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

Hely Lopes Meirelles

“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.”

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;

Observação 1: quem opta por comprar unidade imobiliária fundada no artigo 8º “a” da Lei Federal nº 4.591 e 1.331 e seguintes do Código Civil, opta por comprar uma unidade componente de um condomínio edilício, composto de coisas comuns (construídas ou não) e de coisas privativas (construídas ou não), e que, acaso não construídas as coisas privativas, poderão ser edificadas pelo próprio adquirente da unidade, e isso é possível inclusive nas hipóteses em que tal obra já seja projetada.

*

Observação 2: A opção do adquirente e a do empreendedor não pode ser classificada pelo “objeto” do negócio jurídico contratado, mas pelo “regime jurídico incidente sobre esse objeto”.

*

JURISPRUDÊNCIAS

(Empreendimentos fechados)

*

1 - RE nº 607.940/DF (Repercussão geral reconhecida)

“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 – RE 979.757/SP

3 - ADI 2058521-79.2015.8.26.0000 SP

4 - ADI 20536114320148260000 SP

5 – TJSP - Embargos Infringentes nº 019.611-5/2-01 TJSP - 7ª Câmara D. Privado

6 – TJMA – Mandado de Segurança nº 16.097/2007 contra Ação Cautelar Inominada nº 823/2007 Paço do Lumiar/MA

7 – TJRJ - Apelação Cível nº 0011776-46.2013.8.19.0063 Três Rios – 21ª Câmara

8 – TJPR - Apelação Cível nº 771.313-1 Toledo – 12ª Câmara Cível

TEOR DA JURISPRUDÊNCIA

- 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;

* *

- O plano diretor deverá observar as diretrizes da política urbana constantes do artigo 2º do Estatuto da Cidade;

*

- A lei municipal deverá estar consoante com o plano diretor;

- Os modelos de empreendimento não precisam constar do plano diretor, mas apenas estarem consoantes com ele;

- A participação popular se impõe na elaboração do plano diretor, mas não na elaboração das leis específicas que criarem os modelos de empreendimentos;

- Direito fundamental à segurança prevalece sobre o de liberdade locomoção;

- Liberdade de locomoção é tolhida pela falta de segurança pública e não pelo fechamento das ruas;

- Necessidade de desenvolvimento desse modelo de empreendimento deriva do medo da violência e não do 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. 3º)

Sapucaia do Sul/RS – 2.641/2004 (Art. 2º)

Porto Alegre/RS – LC 434/1999 (Art. 156, § 4º)

Fernandópolis/SP – 4.346/2015 (Art. 2º, inciso V)

Araquari/SC – 2.851/2013 (Art. 2º)

Curitibanos/SC – 5.109/2013 (Art. 2º)

Concórdia/SC – LC 481/2007 (Art. 14)

Otacílio Costa/SC – 1.861/2010 (Art. 2º)

Penha/SC – LC 24/2010 (Art. 24)

Tubarão/SC – LC 86/2013 (Art. 36)

Biguaçu/SC – LC 41/2011 (Art. 1º, § 2º)

Chapecó/SC – Plano Diretor (Art. 255)

*** * ***

Obrigado!