

XI

SEMINÁRIO
LUSO-BRASILEIRO
ESPAÑHOL-CHILENO
DE DIREITO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO | 2016



Florianópolis-SC

27 e 28 de outubro | 16, Majestic Palace Hotel

Promoção: _____



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Centro de Estudos Notariais e Registrais



CONDOMÍNIOS DE LOTES DE TERRENO URBANO

Direitos fundamentais e sociais

(CF, Artigos 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

IRIB DE Todos.

Constitucional

Urbanístico

Civil

Registral



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel



ENOR

Registadores
de todos



Direito Constitucional e Urbanístico

- **Direito fundamental: vida, segurança**
 - **Direito social: moradia**
- **Competência legislativa urbanística municipal**

Princípios da política urbana:

- **função social**
- **função pública**
- **função econômica**



Direito Constitucional e Urbanístico ou Direito Civil ?

Floriano de Azevedo Marques Neto

“este 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.”

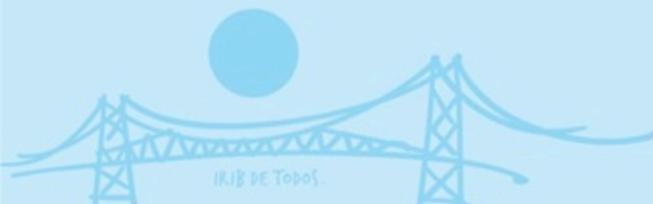
Exemplo de norma de conteúdo mínimo de aproveitamento do direito de propriedade - Artigo 293, § 1º da Constituição Cearense: “as restrições ao direito de construir e de usar o solo urbano devem permitir, no mínimo, duas categorias de construção e de uso do solo urbano.



DIREITO URBANÍSTICO

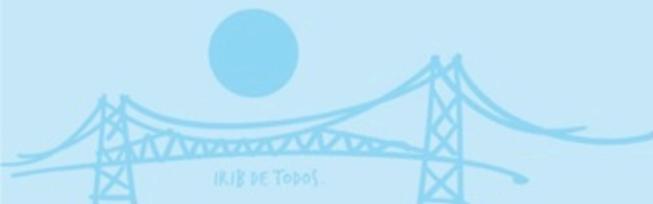
Rafael Augusto Silva Domingues

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



As leis e os 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

MULTIPROPRIEDADE

DESDOBRO

DESMEMBRAMENTO

LOTEAMENTO

PROPRIEDADE CONDOMINIAL



LOTEAMENTO FECHADO

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

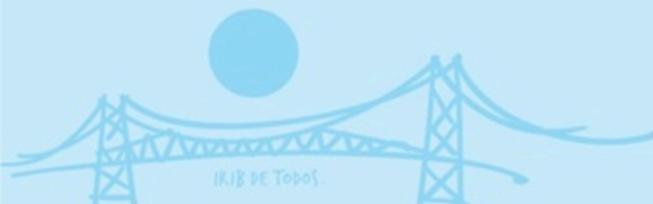
Art. 7º - É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

- **Sem autorização legal: apropriação arbitrária de bens de uso comum do povo**
- **Com autorização legal: lei municipal e decreto de concessão de bens públicos para uso privativo**



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 compromisso com as funções sociais da cidade;
- oneram o judiciário com discussões sobre taxas de manutenção;
- violam boa-fé objetiva e expõe adquirentes a insegurança jurídica;
- precariedade das concessões.



PROPRIEDADE CONDOMINIAL ESPECIAL ou EDILÍCIA

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

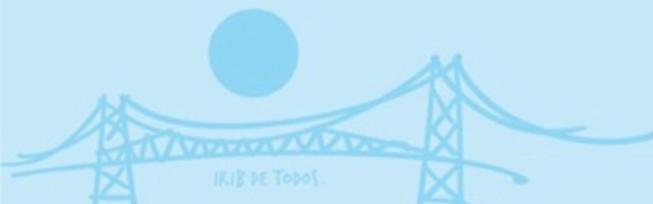
Condomínio edilício por Caio Mário

“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

Condomínios edifícios 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.”

REFLEXÃO 2

Lei Federal 4.591 – Década de 60

Projeto do Código Civil vigente – Década de 70



COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL

DIREITO URBANÍSTICO



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel



ENOR

Registadores
de Todos



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, 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

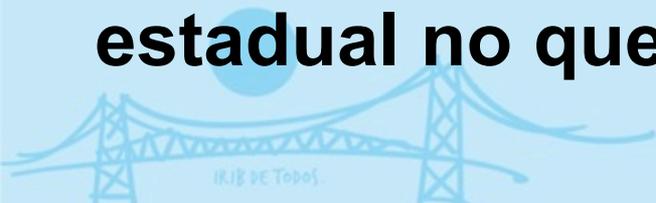
Repartição horizontal

Repartição vertical

Competência 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 2º § 1º - 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.



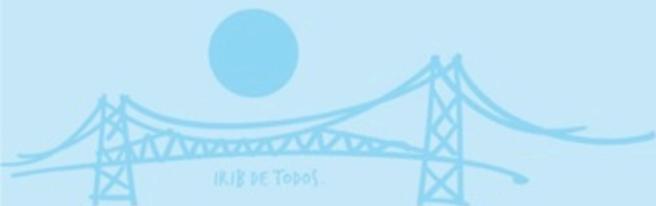
Artigo 3º do Decreto-lei 271/67 IRIB DE Todos.

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.



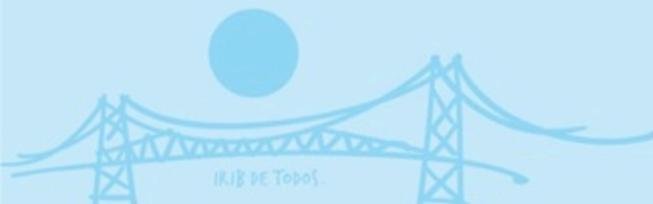
Artigo 8º da Lei Federal 4.591/64 e Artigos 1331 e seguintes do Código Civil

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, sujeitam-se a propriedade exclusiva,



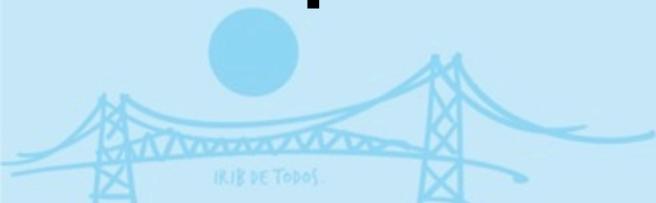
Previsão na Lei Municipal em consonância com o Plano Diretor

Artigos 21, XX, 24, I, 30, I, II, VIII e
182 da Constituição Federal



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.



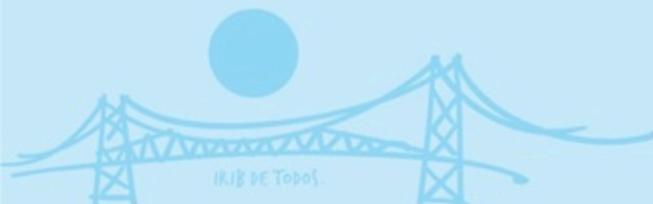
Normas de Serviço da CGJ/SP – Provimento 58/98

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.

Revogação decorre de um parecer que tem as seguintes impressões:

- Artigo 3º do DL 271/67 revogado pela Lei Federal 6766/79;
- Impactos urbanísticos dos fechamentos;
- Tutela de direito público da Lei Federal 6766/79 x tutela de direito privado da Lei Federal 4591/64.



Reconhecem a legalidade dos Condomínios de Lotes de Terreno Urbano

Décio Antônio Erpen – Desembargador TJ/RS

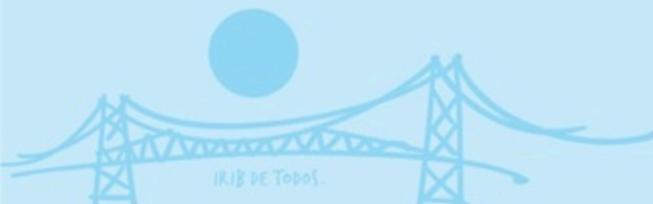
Mário Pazutti Mezzari

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Gilberto Valente da Silva

João Pedro Lamana Paiva

Melhim Namem Chalhub



Hely Lopes Meirelles – Legislação sobre os 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 – Legislação sobre os 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.

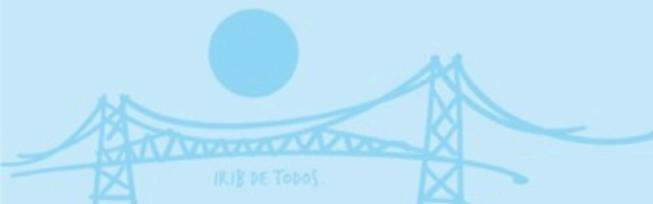


PROPOSTAS DO PLS 208/2015

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,



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

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

Art. 18, inciso VI – instrumentos de instituição do condomínio e da minuta da respectiva convenção, firmados pelo empreendedor.

OUTRAS ALTERAÇÕES

- assegurar 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);



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.**



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;**
- **O plano diretor deverá observar diretrizes 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)



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!

