

LOTEAMENTO FECHADO

CONDOMÍNIO DE LOTES

CONDOMÍNIO SIMPLES

LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11/07/2017

Renault 
Roberto Renault Advocacia

LEI FEDERAL Nº 13.465 DE 11/07/2017

- “Não é de agora, mas de sempre, que o fenômeno econômico antecede ao jurídico” (Caio Mário da Silva Pereira – Shopping Centers – Aspectos Jurídicos, Ed. Revista dos Tribunais 1.984 – p. 70).
- Pelo menos quanto a estas matérias, reguladas pelo diploma legal em questão, o legislador procurou resolver polêmicas que se arrastam nos tribunais e ou adequar a legislação a fatos econômico-sociais atuais.

LOTEAMENTO FECHADO

- O conceito de lote encontra-se no art. 2º, §1º, da Lei 6.766/79, que define o loteamento como “A subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.
- Art. 22 da citada Lei de loteamento preceitua que “Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município as vias, as praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo”.

- Conseqüentemente, o lote, para fins da Lei 6.766, se trata de área sem construção, destinada à edificação, em que o proprietário é dono de área demarcada e as áreas comuns pertencem ao Ente Federativo, Municipal ou Distrito Federal, desde a data do registro do memorial de loteamento.
- Por consequência, as ruas que separam os lotes do loteamento são públicas desde o momento em que o loteamento passa a ser objeto de relação jurídica.

- No entanto, o Art. 99, I, do Código Civil estabelece, no seu §1º, regulando o art. 20 da Constituição Federal, que as ruas, praças e equipamentos públicos são de uso comum do povo.
- Art. 100 complementa que são inalienáveis, ou indisponíveis, porque destinados à coletividade.
- Por uma questão de segurança, que se trata de um problema que aflige uma grande parte dos habitantes do País, já há algum tempo apareceu o fenômeno social da vedação de entrada de estranhos aos loteamentos, mediante a colocação de guaritas, ou portarias, especialmente nos últimos tempos, caracterizada pela restrição de entrada, a menos que em face de identificação das pessoas que pretendam nele ingressar.

➤ Muitos municípios, em face do problema de vedação ou restrição de entrada de estranhos aos loteamentos, tendo em vista que se estaria comprometendo o ingresso em áreas públicas, de uso comum do povo, com base no Decreto-Lei 271/69, que, no Art. 7º, dispôs sobre os loteamentos e instituiu a concessão de uso de terrenos públicos, para fins específicos, dentre outros, de urbanização. Desde a inscrição da concessão de uso, através de leis, outorgaram às associações de moradores, ou ao loteador, tal direito real.

- “O concessionário fruiria plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato de concessão de uso e responderia por todos os encargos civis, administrativos e tributários que viessem a incidir sobre o imóvel e suas rendas.
- Desse modo, os chamados loteamentos fechados se proliferaram nas últimas décadas, sem qualquer diferença dos loteamentos ditos abertos, exceto pela fiscalização de entrada de estranhos ao loteamento.
- O Ministério Público de São Paulo, no entanto, se insurgiu contra esse tipo de loteamento, partindo do argumento que as ruas, praças e equipamentos públicos não poderiam ser objeto de direito real de uso.

- Por outro lado, na lição dos ilustres Vicente Celeste Amadei (“Como Lotear Uma Gleba” – Ed. Millennium, Campinas, 3ª ed., págs. 15 e 16) “**Loteamento Fechado**, melhor denominado de acesso controlado, é novo modelo de desenvolvimento urbano que se classifica no regime próprio de loteamento, cujo perímetro urbano é cercado ou murado, com acesso controlado ao núcleo urbano, concebido para agregar segurança e qualidade de vida”.
- E, adiante, os mencionados juristas doutrinam: “São legais, em nosso ver, quando aprovados, em conformidade com a Legislação Municipal Urbanística e não houver impedimento, mas apenas controle de acesso”.

- Desse modo, antes do advento da lei objeto deste seminário, havia insegurança jurídica, posto que a matéria não estava decidida pelo Poder Judiciário, uma vez que pendente de julgamento pelo STF, em face da ação movida pelo MP de São Paulo.
- Assim, de um lado, argumentos do princípio constitucional da segurança jurídica, contido no art. 5º e em outros dispositivos da Lei Maior e do princípio constitucional da autonomia municipal, para legislar em matéria de interesse local, além da própria Lei 6.766/79 e do Decreto-Lei 271/67; de outro, do MP-SP, a vedação de transferência e alienação do bem público, constituído de ruas, praças e equipamentos públicos de uso de todos, contido no Código Civil, com base nos Art. 99 e 100 do CC.

- O Superior Tribunal Justiça já se posicionou, em diversos acórdãos, pela legalidade do loteamento fechado, inclusive, pela cobrança dos encargos de manutenção das áreas comuns, como nos REsp. 43.305-SP, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, julgado em 7/2/2008, Agv no REsp. 490.419-SP, DJ 30/6/2003; REsp. 139.952-RJ, DJ 19/4/1999; REsp. 439.661-RJ, DJ 18/11/2002, e REsp. 503.768-RJ, DJ 1º/9/2003, enquanto a jurisprudência esmagadora mais recente daquela Corte, inclusive decorrente de Recursos Repetitivos, veda tais cobranças contra as pessoas que com ela não anuíram, ou se tratam de não associados, cuja ementa é a seguir transcrita.
- O TJ-SP, no julgamento da Ap. Cível 1008007-72.2014.8.26.0066, julgamento em 2.016, determinou o desfazimento do muro que cercava loteamento em Barretos, sob a alegação de que vedada acesso a áreas públicas de uso comum do povo.

➤ “Civil. Processual Civil. Agravo Interno no Recurso Especial. Recurso manejado sob a égide do NCPC. Ação declaratória. Loteamento fechado. Despesas condominiais. Prestação de serviços em prol dos moradores, ofensa ao Art. 535 do CPC/73. Alegação genérica. Associação de moradores. Condomínio de fato. Cobrança de taxa de manutenção de não associado ou que a ela não anuiu. Impossibilidade. Decisão mantida. Agravo interno desprovido”. Relator o Eminentíssimo Ministro Moura Andrade, com base em Ag. Int. em Resp. 1589773-MG; Resp. 1439163-SP (Recurso Repetitivo), Resp. 1280871-SP (Recurso Repetitivo), Ag. Int.-SP, AGR no Resp. 525705-SP STF- RE 695911-SP (Repercussão Geral).

- Reza o § 8º do art. 2º da Lei 6.766/79, com a redação dada pela Lei 13.465/17, “Que constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados”.
- Art. 78 da Lei 13.465/17 inclui o § 8º ao art. 2º da Lei 6.766/79, estabelecendo que os loteamentos, regulados no referido art. 2º, poderão estabelecer “Acesso Controlado”, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

A norma legal em apreço estabelece que:

- A. O Poder Municipal regulamentará o controle de acesso aos loteamentos ditos fechados;
- B. Vedação de impedimento de acesso a pedestres e a condutores de veículos identificados, ainda que não residentes, inclusive de pessoas que se encontrarem em veículo;
- C. O empreendimento continua sendo loteamento, sujeito à Lei 6.766/79 e legislação complementar;

- D. O § 8º do Art. 2º da Lei 6.766/79 aplica-se imediatamente aos loteamentos em que os municípios já outorgaram direito real de uso;
- E. *A contrário sensu*, nos municípios em que não há lei de outorga de Direito Real de Uso, como se trata de lei com eficácia contida, porque depende de outra norma a regulamentá-la (*José Afonso Da Silva – Aplicabilidade das Normas Constitucionais – RT – 2ª ed. P. 71*), até que os respectivos municípios legislem sobre a matéria, legalmente, não poderiam ser aplicadas.

F. Se, para o condomínio de lotes, o poder municipal, pela Lei objeto deste seminário - art. 78 que inseriu o § 4º ao art. 4º da Lei 6.766 -, pode estabelecer limitação à construção de muro (cerca, no caso de proibição seria permitida para imóvel particular?), o loteamento de acesso controlado (no caso, área pública) também poderá ser objeto desse tipo de restrição? Seria um contrassenso, visto que, sob o prisma de uma interpretação teleológica da instituição legal dessa nova forma de loteamento, o que justifica a fiscalização do acesso é o princípio da segurança jurídica.

- G. Pelo advento, no direito positivo, do condomínio de acesso controlado, cercar o loteamento estará permitido, sob o enfoque de uma interpretação teleológica? Princípio da interpretação de Direito Público x interpretação teleológica.
- H. Como alguém arca com as despesas de guarita, portaria, murar o loteamento e com a fiscalização de acesso, há outra condição para a tipificação do loteamento de acesso controlado, mas, no tocante à cobrança das despesas, prevista no art. 36-A da Lei 13.564;

- I. Questiono se, nos loteamentos em que o município respectivo legislou sobre a matéria, mas, não outorgou direito real de uso ao(s) representante(s) do loteamento específico, seria legal a implantação da portaria ou guarita, e cercar o loteamento, para fiscalizar o acesso ao empreendimento, sem a regulamentação decorrente da Lei 13.465?

- J. Quem arca com as despesas do loteamento na manutenção do serviço de fiscalização de acesso ao empreendimento e pelo custo da construção da guarita, ou portaria, ou fechamento do loteamento? A questão parece ter sido solucionada pelo art.

- Até a vigência da Lei 13.465/17, pela jurisprudência do Superior Tribunal Justiça e até uma decisão esparsa do Supremo Tribunal Federal, não era possível cobrar tal despesa, bem como despesas gerais de manutenção do loteamento, as pessoas que não tivessem anuído com a respectiva cobrança ou que não fossem associadas.

- A título de exemplo, o julgamento do REsp. 1439163-SP, Recurso Repetitivo, Relator o ínclito Ministro Ricardo Villas-Bôas Cueva e para o Acórdão o Ministro Marco Buzzi, DJE 22.5.2015, tem a seguinte ementa: “Recurso Especial representativo da controvérsia. Art. 543-C do CPC. Associação de moradores. Condomínio de fato. Cobrança de taxa de manutenção de não associado ou que a ela não anuiu. Impossibilidade”... (*Omissis*) “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”.

- No entanto, o art. 36-A da Lei 13.546 preceituou, ainda que com redação mal formulada, a possibilidade de as associações de moradores, ou proprietários de lotes, em cobrar os encargos de manutenção, a saber: “As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis”.
- Acrescendo, no parágrafo único, que tal cobrança também se subordina aos atos constitutivos respectivos.

- Portanto, a cobrança de taxas por parte de associações ou entidades civis, ligadas ao loteamento, de acordo com o disposto em seus atos constitutivos, ficam subordinados também a condições, a saber:
 - a) Não tenham fins lucrativos;
 - b) Cobrança em estrita obediência ao disposto nos atos sociais;
 - c) A cobrança das taxas não poderá ser retroativa aos não associados ou que a elas não anuíram, mas que passam a ser responsáveis pela parte que lhes cabe a partir da vigência da Lei;
 - d) A cobrança das taxas será ilegal, se a associação, ou entidade civil autorizada, não tiver se adequadado aos requisitos criados pela Lei 13.465/17.
- Não me ocorreu o que seja “Empreendimentos assemelhados”...

CONDOMÍNIO DE LOTES

- Existem duas espécies de condomínio em imóveis:
 - a) Condomínio voluntário, regulado no art. 1.314 e seguintes do Código Civil, decorrente de manifestação de vontade dos condôminos;
 - b) Condomínio Edilício, objeto da Lei 4.591/64, e do Código Civil (Art. 1.331 à 1.358).

- No condomínio voluntário, há mais de um proprietário do imóvel, detendo cada um uma fração do todo, razão pela qual ninguém detém o domínio exclusivo de uma parte, nem pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros. Conforme ensinamento do Professor Everaldo Augusto Cambler, “Nenhum condômino é proprietário exclusivo de qualquer porção específica da coisa. Seu direito consiste em uma parte indivisa, que se expressa em uma quantidade” (Incorporação Imobiliária – Ensaio De Uma Teoria Geral, RT, 1993, p. 104).

- A divisibilidade é característica do condomínio voluntário, uma vez que o art. 1.320 estabelece que, a todo tempo, será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum (através da venda do imóvel, mesmo que judicial - art. 1.322), com a extinção do condomínio civil existente.
- Os condôminos do condomínio voluntário podem, por exceção, manter indivisibilidade por 5 (cinco) anos, renovados por igual período, através de acordo entre os proprietários.

- No condomínio voluntário, há exceções que o tornam indivisível seja “por determinação legal ou voluntária”, como, a título exemplificativo, de cônjuges, ou quando “diversas pessoas adquirem em comum um imóvel, não para seu uso e gozo pessoal, mas de um terceiro”, enquanto perdura o direito deste (Carvalho Santos, “Código Civil”, pp 313-314), *apud* Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barbosa e Maria Celina Bodin de Moraes (“Código Civil Interpretado” - v. III, Ed. Renovar, 2.011, p. 665), regra, portanto, que se aplica a investidores, como, por exemplo, em contratos de *Built-To-Suit* e *Shopping Centers*

- É assegurado o direito de preferência aos demais condôminos, no caso de venda de fração de um dos condôminos, no condomínio voluntário.
- Já no condomínio edilício, há partes de uso exclusivo (apartamento, sala comercial, vaga de garagem como unidade autônoma), que podem ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários (art. 1.331).

- Entretanto, ao contrário do condomínio voluntário, as áreas comuns serão sempre particulares do condomínio, que, por essa razão, pode barrar qualquer pessoa estranha, que não se identifique nem seja autorizada a ingressar no condomínio.
- Cada proprietário detém uma fração ideal do todo.
- Ao contrário do condomínio voluntário, ocorre a transitoriedade do bem imóvel, na lição de Caio Mário da Silva Pereira (“Condomínio e Incorporações”, Ed. Forense, 1.965, 1ª ed. P. 63), “Em sua essência, a propriedade é detida por várias pessoas, que podem alienar e onerar livremente suas frações ideais”.

- A Lei 13.465/17 veio a introduzir, expressamente, em nosso direito, o “condomínio de lotes”, expressão que me parece imprópria, na medida em que o conceito de lote está previsto na Lei 6.766/79, como “a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”, sendo esse conceito absolutamente oposto ao de condomínio edilício.

➤ Com o intuito de afastar a polêmica, que vem de décadas, entre os defensores da ilegalidade da existência de condomínio constituído sem edificações, daqueles que entendem que esse tipo de condomínio tem base legal, que seria o art. 8, *a*, da Lei nº 4.591/64, que estatui: “Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- “Em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades”;
- Até a vigência da Lei 13.465/17, a maioria dos Estados da Federação aceitava o agora denominado condomínio de lotes, sendo o Estado de São Paulo uma exceção.

- O fato é que, ultimamente, cresceram os condomínios de casas, que tiveram até a aceitação dos Tribunais Superiores, como no Resp. 709.903-SP, 4ª Turma do STJ, Relator o Emérito Ministro Raul Araújo, DJE de 10.02.2012:
- “Recurso especial. Ação civil pública. Impugnação de ato de incorporação imobiliária. Condomínio especial horizontal de casas (Lei 4.591/64). Alegada burla ao sistema de loteamento urbano previsto na Lei 6.766/79. Não configuração. Incorporadora.

- “Responsabilidade pela construção. Atribuição aos adquirentes do imóvel. Possibilidade. Cumprimento dos requisitos previstos na Lei 4.591/64. Súmulas 5 e 7 do STJ.
1. O Recurso Especial não é viável quanto à alegada ofensa ao art. 32 da Lei Municipal 3.525/98, tendo em vista o enunciado 280 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.”

2. “O loteamento, disciplinado pela Lei 6.766/79, difere-se do condomínio horizontal de casas, regulado pela Lei 4.591/64 (art. 8º). E a diferença fundamental entre o loteamento (inclusive o fechado) e o condomínio horizontal de casas consubstancia-se no fato de que no primeiro há mero intuito de edificação (finalidade habitacional), sem que, para tanto, haja sequer plano aprovado de construção. No segundo, no entanto, se ainda não houver a edificação pronta ou em construção, deve, ao menos, existir aprovação de um projeto de construção”... (*omissis*)

3. “O fato de a incorporadora não ficar responsável pela edificação direta das casas do condomínio não caracteriza, por si só, burla ao sistema de loteamento previsto na Lei 6.776/79.

Ao contrário, o art. 29 da Lei 4.591/64 expressamente prevê essa possibilidade, permitindo ao incorporador, quando não for também construtor, escolher tão somente alienar as frações ideais, sem se compromissar com a execução direta da construção do empreendimento incorporado, de modo que esta poderá ser contratada, em separado, pela incorporadora ou pelos adquirentes do imóvel, com terceiro – o construtor. Nessas hipóteses, para que fique caracterizada a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, basta que o incorporador, no ato de incorporação, providencie, perante a autoridade administrativa competente, a aprovação de projeto de construção”.

- O ilustre Professor Melhim Namem Chalhub, em sua preciosa obra “Incorporação Imobiliária” (Forense, 4ª ed., 2017, p. 44), esclarece que o STF, no REXT 607.940-DF, “Aprovou tese com repercussão geral pelo qual reconhece a constitucionalidade da legislação do Distrito Federal cujas normas “mesclam os atributos do condomínio edilício previsto na Lei 4.591/64 e do loteamento conceituado na Lei 6.766/79 e regulamentam o parcelamento do solo urbano pelo regime condominial, no qual os lotes constituem unidades autônomas”.

➤ Sem entrar no mérito de qual corrente a respeito da legalidade, ou não, do condomínio de lotes, teria razão, entendo a utilidade desse tipo condominial para os empreendimentos destinados a casas de padrão de alto luxo, em que o incorporador estabelece previamente os regramentos para as construções, de modo a garantir que o empreendimento atinja seus objetivos. Foi o caso do condomínio Laranjeiras, em Parati-RJ, que se trata de sucesso, como pode ser o caso oposto de terrenos menores, destinados a um número limitado de casas a serem construídas por seus primeiros proprietários.

- Portanto, a Lei sob comento, no art. 58, acresceu o art. 1.358-A ao Código Civil, ao estabelecer que “Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e parte que são propriedade comum dos condôminos”.
- “§ 1- 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 da instituição”.

- “ § 2º - Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste capítulo, respeitada a legislação urbanística”.
- “ § 3º - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura ficará a cargo do empreendedor”.
- Na realidade, o condomínio de lotes passa, no direito positivo, a integrar o tipo jurídico de condomínios edilícios, apenas sob denominação diferenciada, reconhecendo prática cada dia mais corriqueira de condomínios sem a exigência de construção, ou mesmo de se estabelecer plano de construção.

- Contudo, uma disposição que me parece esparsa, no mínimo infeliz, da Lei 13.465/17 veio a trazer uma grande contradição ao condomínio de lotes.
- A par da disposição que estabelece que, no caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, o que em termos está correto, a nova disposição legal aplicável exemplifica tais restrições como usufrutos e restrições à construção de muros.

➤ Limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia, quando pertinentes, não há, em princípio, o que se objetar, bem como servidões de passagem, que são comuns, desde que observada a legislação aplicável.

➤ Mas, usufrutos (?) e restrições à construção de muros...

Quanto à construção de muro, imagino que seja no tocante à altura, mas, não à proibição de sua existência, visto que se trata de bem particular, também tutelado pelo princípio constitucional da segurança, assim como pelo princípio da razoabilidade, hoje largamente admitido pelos Tribunais Superiores.

CONDOMÍNIO SIMPLES

- O condomínio simples está disposto nos artigos 61 a 63 da Lei 13.465 e tem como escopo “a instituição de condomínio urbano simples, inclusive para fins de reurbanização, aplicando-se lhe, no que couber, a legislação sobre condomínio edilício, quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas, ou para as unidades entre si.

- A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio, que poderá ser suprida por acordo particular entre os condôminos”.
- Tais acordos particulares, se não levados a registro, não produzirão efeito *erga omnes*.

- Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, representada na forma de percentual.

- Cabe lembrar, como salientam Nascimento Franco e Niskke Gondo, na obra “Condomínio em Edifícios”, RT, 3ª ed., 1984, p. 3, que acesso à via pública significa “Áreas de passagens comuns”, que podem ser diretas, ou indiretas, através de escada, área de passagem, corredor, “sendo essa via intermediária de acesso indireto necessariamente de propriedade comum”.

- Tal tipo de condomínio vem a propiciar aos proprietários de mais de uma construção no mesmo terreno urbano, regrados como Condomínio Civil, ou mesmo a um único proprietário, que tenha domínio sobre duas construções no mesmo terreno, observados os requisitos legais estabelecidos.
- Transformar o Condomínio Civil, ou propriedade de duas construções, em condomínio simples, espécie de condomínio edilício, permitirá a venda sem direito de preferência ao outro condômino, ou a venda sem a limitação que o condomínio voluntário traz ao condômino, bem como o livre uso, gozo e disposição do bem, sendo uma excelente alternativa, inclusive, para casos de desdobro, com o pagamento individualizado do IPTU e taxas.

- Cabe criticar a expressão “cômodos”, aparentemente inadequada. Tal conceito se aplicaria a imóveis em que os compartimentos tenham entradas independentes, como garagem de barcos, entre outros.
- As disposições contidas na Lei 13.465/17, com raras exceções, trazem mais segurança jurídica e se adequam à modernidade dos fatos econômicos e sociais ligados aos imóveis.

Ação Direta de Inconstitucionalidade

- Conforme notícia veiculada no dia 6/9/17 pelo Boletim AASP, a Procuradoria Geral da República ajuizou Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5.771(ADIN), com relação à Lei nº 13.465/17, cujo relator é o Ministro Luiz Fux, sob a argumentação de que “fere a Constituição ao tratar de seus temas centrais – regularização fundiária rural e urbana e desmatamento – em descompasso com diversas outras diretrizes contidas na própria Carta”

➤ E que a Lei teria “O efeito perverso de desconstruir todas as conquistas constitucionais, administrativas e populares voltadas à democratização do acesso à moradia e à terra e põe em risco a preservação do ambiente para as presentes e futuras gerações”, aduzindo que o diploma legal em questão careceria de urgência e interesse público, requisitos previstos no Artigo 62 e seguintes da Lei Maior.

➤ Dispõe o Art. 62 da Constituição Federal:

“Art. 62. Em caso de relevância e urgência, o Presidente da República poderá adotar medidas provisórias, com força de lei, devendo submetê-las de imediato ao Congresso Nacional”.

- “O Supremo Tribunal Federal tem se manifestado em vários acórdãos sobre os requisitos de urgência e relevância, como no julgamento da ADIN 1.055 – DF, em 15.12.16, Relator o Ministro Gilmar Mendes, V.U., sobre a Lei Federal nº 8.866/94, em que, resumidamente, conclui que **é possível a revisão da constitucionalidade das leis provenientes de Medida Provisória, posto que “não há convalidação de eventuais vícios existentes”**”.

➤ Adiante, o referido acórdão acrescenta:

“O fato é que o Supremo Tribunal Federal já procedeu ao controle de constitucionalidade de leis oriundas de Medidas Provisórias, por entender que houve desobediência aos mencionados critérios constitucionais, mas tal fato ocorreu quando a matéria tratada na Medida Provisória fosse de cunho estritamente processual, **ou quando o desrespeito aos requisitos de urgência e relevância em sede de Medida Provisória, fossem de tamanha flagrância que permitissem se apurar, de pronto, sua ausência, mas sempre de forma excepcional**”.

➤ **“A jurisprudência da Suprema Corte está consolidada no sentido de que, conquanto os pressupostos para a edição de medidas provisórias se exponham ao controle judicial, o escrutínio a ser feito neste particular tem domínio estrito, justificando-se a invalidação da iniciativa presidencial apenas quando atestada a inexistência cabal de relevância e de urgência. “**

- “Em relação ao controle de constitucionalidade realizado pelo Poder Judiciário quanto à obediência aos requisitos do artigo 62 da CFRB, entende esta Corte pela **“excepcionalidade da censura jurisdicional da ausência dos pressupostos de relevância e urgência à sua edição”** (ADI/MC 1.753, Rel. Min. Sepúlveda Pertence, Pleno, DJ 12.6.1998).
- Sem que se desmentisse o **caráter discricionário da avaliação política desses pressupostos, reservou-se ao Judiciário a verificação, em cada caso, de eventual “abuso manifesto”**.

- “Em precedentes diversos, o STF afirmou a possibilidade de censurar a medida provisória por falta dos requisitos de urgência e da relevância, sem, contudo, encontrar nas hipóteses que analisava caso para tanto. Em 1998, porém, ocorreu a desaprovação pela falta do pressuposto formal.”
- Adiante, o referido acórdão expressa entendimento atual da Suprema Corte constitucional, de que apenas nos casos em que é “atestada a inexistência cabal de relevância e de urgência”.

“Não se está afirmando, todavia, que, no caso em questão, houve obediência aos requisitos da relevância e urgência, mas tão somente que se trata de escrutínio restrito – considerada a matéria em questão – fazer juízo apreciativo quanto ao preenchimento dos requisitos taxados constitucionalmente, especialmente ante o caráter discricionário do qual são revestidos os pressupostos das medidas provisórias, mais notadamente quando a análise perpassa os critérios técnico-administrativos de condução da máquina pública. Por oportuno, cito o atual posicionamento da Corte”

Conclusão

- Assim, a mim me parece indefinida a posição do STF, quanto ao julgamento da ADIN recém proposta pela PGR, na medida em que, no julgamento em que parte é acima transcrita, pelos aspectos aparentemente contraditórios do acórdão supracitado.
- OBRIGADO!!!!!!



Email: rrenault@renaultadvogados.com.br

Site: www.renaultadvogados.com.br

Endereço: Av. Das Nações Unidas 14171 – 15º andar
Morumbi – São Paulo – SP – CEP 04795-100

Tel.: (11)4118-1050 – (11) 99214-5229.