

NOGUEIRA | ELIAS | LASKOWSKI | MATIAS
A D V O G A D O S



Conceitos Tradicionais

- ✓ Formação Jurídica de Empreendimentos Imobiliários ou de Convivência Urbana.

Loteamentos

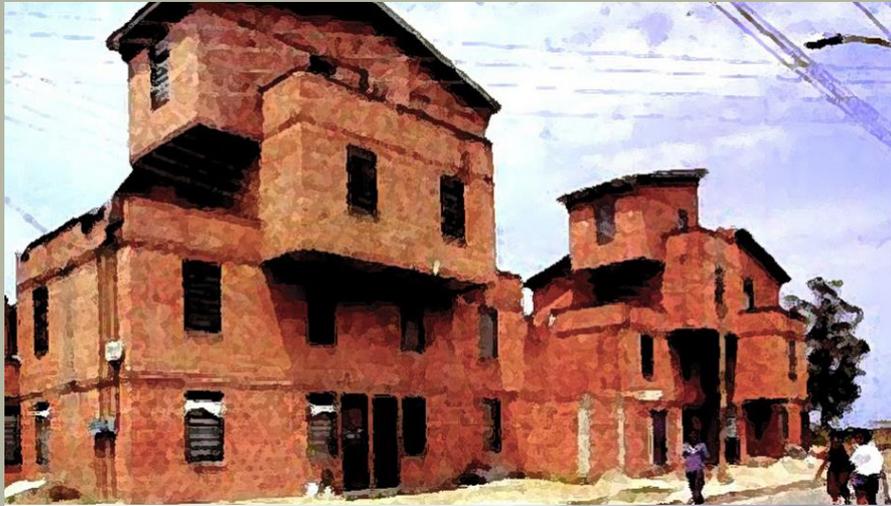


Condomínio Edifício (Horizontal)



Condomínio Edifício (Vertical)





Novidades com a Lei 13.465/17

- ✓ Condomínio Urbano Simples

Novidades com a Lei 13.465/17



- ✓ Condomínio de Lotes
- ✓ Legislação Federal
- ✓ Decreto-lei / 4.591/64

Condomínio Urbano Simples

Modalidade surgiu com a lei 13.465/17.

- ✓ Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb (Regularização Fundiária Urbana), condomínio urbano simples, 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.
- ✓ Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Condomínio Edilício do Código Civil).

Condomínio Urbano Simples

Art. 62. 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**.

§ 1º 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, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Condomínio Urbano Simples

Aplica-se apenas para imóveis urbanos.

Cômodos vs. Construções (acesso autônomo)

Poderá haver Condomínio Urbano Simples quando o terreno contiver várias edificações, como a “casa dos fundos”, ou quando no terreno tiver uma edificação com mais de um cômodo com acesso autônomo.

Melhor aproveitamento de imóveis obsoletos

Cohousing?

Condomínio de Lotes

Diferente de “Loteamento Fechado”!

Previsto na lei 13.465/17, no Capítulo VI, de maneira a incluir o condomínio de lotes no 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 edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Condomínio de Lotes

Desmembramento com vias de circulação, sendo necessário obter autorização da prefeitura.

As vias de circulação e as áreas comuns não são transferidas ao Município; são privadas e não públicas.

Vale ressaltar que no loteamento fechado com acesso controlado é a associação a responsável pela administração, diferentemente do que ocorre no condomínio de lotes, por seguir as regras de condomínio edilício.

Condomínio de Lotes

Lei 6.766/79

Art. 2º. (...)

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

Art. 4º (...)

§ 4º 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, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Decreto 271/67

Art. 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei n. 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.

Condomínio de Lotes

Lei 4.591/1964

Art. 8º 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:

- a) 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;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Condomínio de Lotes

Burla à lei de parcelamento do solo?

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária **a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.**

Violação de Lei Federal?

O condomínio de lotes já foi contemplado em lei anterior, mas sempre sujeita à sérios questionamentos, porque seria pressuposto da incorporação imobiliária a venda de frações ideais de terreno vinculadas à construção.

O empreendimento constituído sob essa forma já foi considerado ilegal, por violação à lei de parcelamento de solo, **apesar da existência de legislações municipais e até mesmo de menção expressa nas normas da corregedoria.**

Condomínio de Lotes

“CONDOMÍNIO DE SOLO – Devolução das quantias pagas – Sentença de procedência – Inconformismo – Não acolhimento – Violação ao regramento legal do condomínio edilício de solo- **Ausência de especificação das unidades autônomas, com vinculação a uma fração ideal do terreno, bem como de detalhamento das construções** – Remessa de cópia dos autos ao Ministério Público para se apurar descumprimento da Lei nº 6.766/79. Recurso desprovido.” (Apelação nº 994.09.339110-6, j. 26.10.2010, Rel. Des. Piva Rodrigues)

“No mérito, sustenta a recorre que seu empreendimento foi aprovado e registrado na forma do artigo 8º da Lei 4.591/64.

Ocorre que, para uma tal finalidade, faz-se necessário o atendimento aos requisitos legais (CC, artigo 1.331), assim a especificação das unidades autônomas, com vinculação a uma fração ideal do terreno, como o detalhamento das construções, elementos ausentes da matrícula imobiliária do imóvel objeto de incorporação (...)

Ao que se extrai da indigitada matrícula imobiliária, os imóveis são construídos a critério dos adquirentes, fugindo-se do regramento do condomínio edilício de solo.”

No acórdão é citada lição de Francisco Eduardo Loureiro no sentido de que: *“A construção futura deve estar devidamente discriminada, com descrição da unidade autônoma, da fração ideal de terreno e prazo para construção. Deve-se responder o quê, quando, quem e como se constrói. Admitir o contrário seria chancelas burla às normas cogentes da Lei 6.766/79, convertendo loteamento em condomínio edilício em fraude à lei.”*

Condomínio de Lotes

Após a Lei 13.465/17

“Neste tipo de empreendimento a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre esse, ao contrário do que ocorre no condomínio edilício. Cada proprietário poderá construir sua casa da forma que lhe convier, desde que respeitadas as normas de ordem pública e as prévias condições previstas na Convenção de Condomínio.

As construções aderirão ao lote, sem alterar a condição de unidade autônoma e as obras de infraestrutura equivalerão à construção erigida no condomínio edilício. No que se refere ao empreendedor este ficará responsável somente pela implantação de toda infraestrutura. (Kelly Durazzo, Reconhecimento do condomínio de lotes e loteamento com acesso controlado, INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 13.465/17, jusbrasil.com.br, 16/10/2017).

Condomínio de Lotes

| CONDOMÍNIO | SÍNDICO | CONVENÇÃO | CNPJ | EXTINÇÃO | CONTRIBUIÇÃO |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|---|---|
| Voluntário | Não, todos escolhem um administrador. | Não é obrigatório. | Não | Possível pela venda ou pela divisão | É obrigatório a proporcional (artigo 1.315, CC) |
| Necessário | Não | Não é obrigatório. | Não | Não, pois sua origem é dada pela lei | É obrigatória |
| Edifício | Sim | Essencial (artigo 1.333, CC) | É obrigatória | Por destruição, desapropriação, confusão ou alienação total | É obrigatória |
| Urbano Simples | Sim (artigo 61, Lei 13.465/17) | É dispensável devido sua constituição simples (artigo 63, Lei 13.465/17) | Por seguir o Edifício, é preciso? | Idêntica ao Edifício | É obrigatória |
| De Lotes | Sim | É obrigatória, uma vez que segue o disposto no Edifício | Por seguir o Edifício, é preciso? | Idêntica ao Edifício | É obrigatória |
| Oriundo de Usucapião Coletiva | Não, segue-se a vontade da maioria | Não é obrigatória | Não | Por decisão de 2/3 dos condôminos (artigo 10, § 4º, Estatuto da Cidade) | É obrigatória |

Condomínio de Lotes

Questionamentos!?

- a) Lei 13.465/17: Art. 61. (...) Par. único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). **Aplicação obrigatória ou subsidiária e eventual?**
- b) **Restrições do loteamento impediriam o condomínio urbano simples?**
- c) **Condomínio urbano simples: situações já não eram solucionadas através do Condomínio Edifício?**
- d) **Quais normas aplicáveis, em sentido amplo, ao condomínio edilício serão aplicadas ao condomínio urbano simples?**

Condomínio de Lotes

Questionamentos!?

e) Como serão as despesas condominiais no Condomínio de Lotes?

Incidirá somente sobre o lote, independente da área edificada, salvo disposição em contrário na Convenção de Condomínio. Não existirá, em regra, mudança no cálculo da quota-condominial de acordo com cada unidade construída, tampouco o tamanho da edificação, tornando desnecessária qualquer alteração nos cálculos, quadros de áreas, projetos etc a cada nova construção individual de casa nos lotes.

Trata-se de obrigação *propter rem*, afastando qualquer discussão sobre a obrigatoriedade ou não de seu pagamento ou ainda sobre a responsabilidade do adquirente pelos débitos deixados pelo alienante (artigo 1345 do Código Civil)

Condomínio de Lotes

Questionamentos!?

f) **E o direito de construir no condomínio de lotes?**

A Convenção de Condomínio estabelecerá certos limites construtivos, gabarito, aproveitamento de terreno, etc. A aprovação de empreendimentos desta natureza dependerá de prévia aprovação pela prefeitura, com legislação específica. Esse sistema não afastará o dever de obedecer todas as restrições urbanísticas e ambientais, ainda que não se sujeite à Lei 6766/79.

g) **É possível constituir um condomínio de lotes em um lote situado no interior de um loteamento de acesso controlado?**

Entre os condôminos do condomínio de lotes, o regime jurídico seguirá as regras do condomínio edilício, enquanto este condomínio de lotes poderá associar-se para contribuir com as despesas de manutenção, conservação e segurança das áreas públicas.

h) **Caso a Convenção de Condomínio contemple restrição ao direito de construir mais rígida do que a própria legislação urbanística, qual regime deverá ser aplicado?**

Condomínio de Lotes

Questionamentos!?

i) **Como escolher pela implantação de um condomínio de lotes ou de um loteamento?**

A linha conceitual divisória entre o condomínio de casas e o parcelamento do solo não é nítida no texto da legislação. **A distinção entre os institutos deve ser buscada na sua finalidade.** O entendimento majoritário é no sentido de que, se o rearranjo espacial acarretar um considerável adensamento populacional, esse caso seria sujeito à Lei de Loteamentos, pois, além de ser necessário o controle prévio do Estado diante dos impactos que haverá nos serviços públicos, está claro que o objetivo aí é criar áreas com total autonomia para construção e administração. Se, porém, o adensamento populacional decorrente desse rearranjo espacial for pequeno, poder-se-ia cogitar no condomínio edilício vertical, caso o objetivo seja manter um convívio comum dos proprietários. O fato é que a linha conceitual divisória entre essas figuras realmente não é clara no texto da legislação, o que fez com que, em diversos casos, a figura do “loteamento fechado” recebesse ares de juridicidade por meio da utilização indevida das regras do condomínio horizontal (de casas). Houve até mesmo a edição de leis municipais autorizando esse tipo de solução jurídica precária. (Carlos Eduardo Elias de Oliveira, *in* <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>)

Condomínio de Lotes

Questionamentos!?

j) **“Quanto à cobrança da quota mensal de associação de moradores, a qual equivaleria ao condomínio, está é calculada pela quantidade de lotes pertencentes a cada proprietário, lembrando que a lei 13.465/17, de maneira tímida, equiparou tal atividade a de administração de imóveis, no seu artigo 78 (inclusão do artigo 36A na lei 6.766/79) o que fortalecerá o setor na cobrança das taxas mensais inadimplidas, podendo ser considerado título executivo extrajudicial, assim como previsto no art.784, VIII do novo Código de [Processo Civil](#) (lei 13.105/15)”. Verdade ou mentira?**

A disciplina criada pouco contribui para a cobrança das contribuições mas apenas consolida a possibilidade de disciplina e acesso controlado, evitando que o tema seja eventualmente questionado sob o ponto de vista da legislação aplicável.

Obrigado!

Rubens Carmo Elias Filho

rubens.elias.filho@nelmadvogados.com

www.nelmadvogados.com

(11) 3528-0707

NOGUEIRA | ELIAS | LASKOWSKI | MATIAS
A D V O G A D O S