



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

**LOTEAMENTOS
X
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS
REFLEXOS NO MUNDO JURÍDICO**

**Instrutor: INÁCIO SILVEIRA DO
AMARILHO**

DIFERENÇAS BÁSICAS LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO

Loteamento	Condomínio
<p>Regido pela Lei dos Loteamentos (6.766/79) e a Legislação que trata de Associações é, como regra geral, o Código Civil vigente, Capítulo II, Artigos 53 ao 61.</p> <p>Subsidiariamente, Livro II da Parte Especial do Código Civil (artigos 966 a 1195) e também poderá conter em seus Estatutos regras previstas no Código Civil referente a Condomínios Edilícios (Artigos 1.331 a 1.358) ou constantes da Lei 4.591/64 que trata de Condomínios e Incorporações.</p>	<p>Regido pela Lei 4.591/64, e Administração do Condomínio pelo novo Código Civil, referente a Condomínios Edilícios (Artigos 1.331 a 1.358)</p>

DIFERENÇAS BÁSICAS LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO

Loteamento	Condomínio
O incorporador vende os lotes. Não há “fração ideal” sobre áreas comuns.	O incorporador vende o terreno com a casa ou prédio e a fração ideal sobre áreas comuns.

DIFERENÇAS BÁSICAS LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO

Loteamento Fechado

O fechamento do loteamento é obtido junto a Prefeitura Municipal, através do Termo de Concessão de Direito Real de Uso, a qual se refere as vias Públicas (Ruas e Passeios Públicos), Espaços Livres (Praças e Áreas de Lazer) e Espaços Institucionais (Locais Reservados a Prédios Públicos). Isso acontece porque a Lei de Loteamentos define que essas áreas são transferidas automaticamente para a Municipalidade, quando se realiza um Loteamento.

Condomínio Horizontal

O fechamento do terreno é legítimo e legalmente regulamentado.

QUANTO A ASSEMBLÉIA

Loteamento

Condomínio

Realização Obrigatória, sob pena de tornar-se irregular a até mesmo dissolução da Associação.

Convocação por Edital, podendo o estatuto definir o formato. Deve ser realizada na forma prevista no estatuto ou por 1/5 (um quinto) dos associados.

Realização legalmente prevista, sob risco de irregularidade, sem possibilidade de dissolução.

Convocação conforme previsto na convenção, podendo ser por mero aviso na área comum. Deve ser realizada pelo Síndico ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos.

QUANTO A DESTITUIÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Loteamento	Condomínio
<p>Os Diretores ou administradores podem ser destituídos IMOTIVADAMENTE pelo voto de 2/3 (dois terços) dos presentes na assembléia, que só se instala com no mínimo 1/3 (um terço) dos associados (art. 59), salvo outro quórum previsto no estatuto.</p>	<p>O Síndico pode ser destituído MOTIVADAMENTE (art. 1349) pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes á Assembleia (50% +1), que só se instala com no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos, salvo outro quórum previsto na Convenção.</p>

DIFERENÇAS BÁSICAS LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO

QUANTO A RESPONSABILIDADE

Loteamento	Condomínio
<p>Nos Loteamentos o Loteador e/ou Empreendedor entrega, via de regra, a obra em etapas.</p> <p>Parte das obras (áreas comuns, clube, áreas de lazer e recreação, portaria) são entregues para a Associação e Parte das obras (infra-estrutura e equipamentos públicos) são doados ao Poder Público e Concessionárias.</p> <p>A responsabilidade, teor do artigo 618 do C.C. e do artigo 27 do CDC é de 5 anos, contados, todavia, da entrega de CADA obra, o que torna o prazo final de responsabilidade muito maior.</p>	<p>Nos Condomínios o Incorporador e/ou Construtor entrega a obra pronta, como um todo em um único momento.</p> <p>A responsabilidade, em caso de dano ou defeito de construção ou da obra junto ao Proprietário de unidade ou ao Condomínio, a teor do artigo 618 do C.C. e do artigo 27 do CDC é de 5 anos, contados da data da entrega ou da data da notificação de comunicado do defeito.</p>

QUANTO A ALTERAÇÃO DE ÁREA EDIFICADA E DE FACHADA

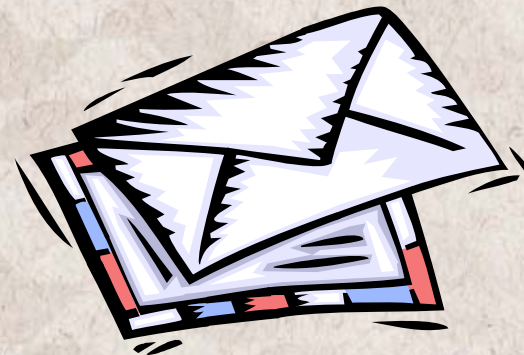
Loteamento	Condomínio
<p>Pode haver restrições no estatuto social e no regulamento de obras ou no compromisso de venda e compra (art. 26 da Lei 6766), se não, a alteração da edificação é totalmente livre, e independe de aprovação assemblear.</p>	<p>PROIBIDA a teor do artigo 1336 do Código Civil, salvo se houver a anuência de todos os condôminos. Isso vale também para a áreas comuns, como portaria, salão de festas, áreas de lazer.</p>

Diretoria de Associações em Loteamentos Fechados do SECOVI

Inácio Silveira do Amarilho

E-mail:

isa@aasp.org.br



SECOVI SP

secovi@secovi.com.br

Telefone:

0.XX.11.5591-1215

