



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO

### Nº 208, DE 2015

Altera a Lei nº 6.766, de 10 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para disciplinar o condomínio edilício de lotes urbanos.

O SENADO FEDERAL resolve:

**Art. 1º** A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 1.331.** Pode haver, em imóveis, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como lotes, apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

.....” (NR)

**Art. 2º** A Lei nº 6.766, de 16 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 2º** .....

.....

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

.....  
**Art. 4º**.....

.....  
**§ 4º** No caso de lotes integrantes de condomínio edilício, poderão ser exigidas servidões de passagem em benefício da população em geral e fixadas normas sobre a construção de muros e cercas voltadas para a proteção da paisagem urbana.

.....  
**Art. 9º**.....

**§ 1º**.....

**VII** – as áreas e equipamentos de uso comum dos condôminos e as servidões de passagem em benefício da população em geral, na hipótese de lotes integrantes de condomínio edilício.

.....” (NR)

“**Art. 22.** Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e as servidões de direito público constantes do projeto e do memorial descritivo.”

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 4º** Fica revogado o art. 3º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

### **Justificação**

O condomínio de lotes é uma forma de desenvolvimento urbano em que o lote não se apresenta isolado na cidade, mas integrado a um conjunto urbanístico mais amplo, dotado de governança autônoma, sob a forma de condomínio edilício. Esse arranjo institucional permite que os moradores se responsabilizem por serviços de natureza local, como paisagismo, coleta de resíduos sólidos e vigilância patrimonial, que em um loteamento tradicional teriam que ser providos pelo Estado. Ao fazê-lo, viabilizam uma melhor qualidade de vida para os condôminos, sem nenhum ônus adicional para o Poder Público.

Apesar de amplamente disseminada em nosso País esse tipo de empreendimento urbano enfrenta questionamentos quanto a sua legalidade, tanto na esfera civil quanto na urbanística.

Via de regra, tais condomínios são fundamentados na Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e a incorporação imobiliária. Tal lei não prevê, no entanto, essa possibilidade, admitindo apenas o condomínio que tenha por

suporte edificação ou conjunto de edificações. A mesma restrição se encontra no Código Civil, de 2002, que também restringe o condomínio edilício a partes de edificações.

Outra fonte de insegurança diz respeito à caracterização ou não desse tipo de condomínios como forma de parcelamento do solo alternativa ao loteamento tradicional. Alguns municípios admitem o parcelamento do solo sob a forma condominial, mas essa orientação é questionável, pois não há nenhuma previsão nesse sentido na Lei nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Ao permitir a substituição de vias públicas e áreas livres de uso público por vias internas e áreas de uso comum do condomínio, o município estaria deixando de exigir os ônus urbanísticos de ordem pública previstos na lei e comprometendo a livre circulação dos habitantes da cidade.

Em resposta a esses questionamentos, alguns doutrinadores sustentam a legalidades do condomínio de lotes com base no art. 3º do Decreto-Lei nº 271, de 1967, que disciplinou o parcelamento do solo até a edição da Lei nº 6.766, de 1979. Esse dispositivo prevê a aplicação da Lei de Condomínios e Incorporações aos loteamentos, *“equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação”*.

A proposição ora apresentada visa a eliminar a insegurança jurídica existente, impedindo simultaneamente qualquer tipo de abuso. Assim, altera-se o Código Civil, para autorizar a constituição de condomínio edilício sobre partes de imóveis em geral e não apenas sobre partes de edificações, como atualmente previsto. Em complementação, acrescenta-se o lote entre os elementos suscetíveis de constituir unidades imobiliárias autônomas do condomínio. Modifica-se, ainda, a “Lei de Parcelamento do Solo Urbano”, para autorizar a reunião de lotes urbanos em condomínio edilício, ao mesmo tempo em que se faculta ao município exigir servidões de passagem em favor da população em geral e fixar normas sobre a construção de muros e cercas voltadas para a proteção da paisagem urbana.

Essa formulação deixa claro que o condomínio não substitui as formas tradicionais de parcelamento do solo, uma vez que é constituído sobre lotes, ou seja, terrenos derivados de loteamento ou desmembramento, para cuja produção deverão ser cumpridas todas as exigências da Lei de Parcelamento do Solo Urbano. As vias internas e áreas de uso comum do condomínio não substituem, portanto, o sistema viário e as áreas livres de uso público previstas em lei.

Além disso, assegura-se a acessibilidade e o paisagismo urbano, mediante a eventual exigência de que condomínios de grande dimensão sejam abertos à circulação de não moradores e mantenham uma interface harmônica com a via pública.

Por essas razões, contamos com o apoio de nossos Pares para aprovar essa proposição, que contribuirá para promover cidades mais seguras, limpas e belas.

Sala das Sessões,

Senador **Marcelo Crivella**

**LEGISLAÇÃO CITADA**  
**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.**

*Institui o Código Civil.*

“ .....

**CAPÍTULO VII**  
**Do Condomínio Edilício**  
**Seção I**  
**Disposições Gerais**

**Art. 1.331.** Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 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, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

.....”

**LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979**

*Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.*

“ .....

**Art. 2º.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO)(*Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999*)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (*Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999*)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (*Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999*)

I - vias de circulação; (*Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999*)

II - escoamento das águas pluviais; (*Lei nº 9.785, de 1999*)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (*Lei nº 9.785, de 1999*)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (*Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999*)

.....

## **CAPÍTULO II**

### **Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento**

**Art. 4º.** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (*Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999*)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004).

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.(Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

.....  
**Art. 9º** Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18.(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. *(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)*

.....

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

**Parágrafo único.** Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. *(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)*

.....”

## DECRETO-LEI Nº 271, DE 28 DE FEVEREIRO DE 1967

*Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do Loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências.*

“ .....

**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 infra-estrutura à construção da edificação.

§ 1º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará este decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aos loteamentos, fazendo inclusive as necessárias adaptações.

§ 2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

**Art 4º** Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público de Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. O proprietário ou loteador poderá requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionados no corpo dêste artigo quando não se efetuarem vendas de lotes.

.....”

**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

*Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.*

*(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania; em decisão terminativa)*

Publicado no **DSF**, de 10/4/2015