



Instituto dos Advogados Brasileiros

Av. Marechal Câmara, 210, 5º andar - 20020-080 - RJ - Brasil
Tel.: (21) 2240-3921/2240-3173

www.iabnacional.org.br
iab@iabnacional.org.br

Ofício nº PR-1362/2015

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2015.

Comissão de Constituição
Justiça e Cidadania

Junta-se ao processado do
PLS
nº 208, de 2015

Senhor Presidente,

Em 21/09/15

O INSTITUTO DOS ADVOGADOS BRASILEIROS, em sessão plenária do dia 24 de junho do corrente ano, aprovou da lavra do Consócio Doutor Arnon Velmovitsky, proferido na indicação nº 025/2015, sobre Projeto de Lei do Senado nº 208/2015, que “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”.

Para conhecimento de Vossa Excelência encaminho cópia do Parecer na expectativa de que possa merecer a sua judicosa apreciação, bem como contribuir para o aperfeiçoamento da ordem jurídica democrática.

Aproveito o ensejo para reiterar protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,
Técio Lins e Silva
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Senador Renan Calheiros
DD. Presidente do Senado Federal
Senado Federal
Praça dos Três Poderes
Palácio do Congresso – Ed. Principal - Anexo I, 6^a andar
Cep:70165-900 Brasília DF

Exmo. Sr. Presidente do Instituto dos Advogados Brasileiros

Indicação 025/2015 –PLS 208/2015

EMENTA – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
ALTERAÇÃO DA LEI 6.766, DE 10/12/1979 E LEI 10.406,
DE 10/01/2002, PARA DISCIPLINAR O CONDOMÍNIO
DE LOTES URBANOS. APROVAÇÃO COM INCLUSÃO
DE ADENDOS

I – INTRODUÇÃO

A relevância das questões envolvendo a ocupação do solo urbano em forma de condomínios de lotes de terreno ou de “loteamentos fechados” mereceu a atenção do Instituto dos Advogados Brasileiros, que em novembro de 2013 aprovou anteprojeto de lei federal, de autoria do consórcio Melhim Namem Chalhub, pelo qual propõe o estabelecimento de requisitos gerais para a implantação de condomínios de lotes e o encaminhou às autoridades do Congresso Nacional.

O “fechamento” de loteamentos, ainda que autorizada pela Administração Municipal, não supre de forma plena e satisfatória essa espécie de demanda social. É figura anômala, juridicamente e socialmente precária, que vem dando causa a inúmeras ações propostas por moradores que se recusam a se filiar à associação de moradores, invocando como fundamento o art. 5º, XX, da Constituição Federal.

O regime juridicamente adequado para atender a essa demanda social é a divisão da gleba sob regime de condomínio por unidades autônomas, definido nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil e fundamentado no art. 3º do Decreto-lei nº 271/1967, que permite o parcelamento sob esse regime, “equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação”, em articulação com o art. 8º, “a”, da Lei nº 4.591/1964 (Lei de Condomínio e Incorporações).

Não obstante, dadas as profundas transformações por que passa a sociedade e o ordenamento jurídico desde a edição do Decreto-lei nº 271/1967, é necessária a instituição de requisitos legais para essa forma de parcelamento, que, a um só tempo, atendam às demandas da sociedade contemporânea, com o indispensável controle da ocupação do solo urbano, e confirmam segurança jurídica capaz de assegurar a necessária estabilidade social.

Qualquer que seja a forma adotada (loteamento ou condomínio de lotes), o parcelamento e ocupação do solo urbano deverá ajustar-se às normas de direito urbanístico, ambiental e de ordenação da cidade. No plano municipal, a legislação sobre condomínio de lotes deve priorizar sua harmonização com as estruturas internas do bairro e da cidade, à luz da adequada ponderação dos princípios jurídico-constitucionais relacionados à situação específica, dada a peculiar configuração dessa forma de parcelamento, entre esses princípios a liberdade de locomoção, a segurança pública, a preservação ambiental.¹

Trata-se de situação já alçada ao nível de repercussão geral pelo Supremo Tribunal Federal, no qual se encontram em processamento dois Recursos Extraordinários versando especificamente sobre “loteamentos fechados” e condomínio de lotes: o RE 695.911-SP, no qual se questiona a constitucionalidade da obrigatoriedade de filiação dos moradores à associação, à luz do inciso XX do art. 5º, segundo o qual “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”, e o RE 607.940-DF, no qual se questiona a necessidade de se prever na Lei do Plano Diretor de cada cidade a implantação dos condomínios de lotes.

Tomando conhecimento da proposição encaminhada pelo IAB, o Senador Marcelo Crivella converteu-a no Projeto de Lei do Senado nº 208/2015, apresentado no mês de abril passado.

¹ CHALHUB, Melhim Namem, *Condomínio de lotes de terreno urbano*, in Revista de Direito Imobiliário, RT, v. 67, jul.-dez./ 2009, pp. 101-151.

II - PLS 208/2015

O PLS 208/2015 simplifica a proposição do IAB, ao propor alterações no art. 1.331 e seus parágrafos do Código Civil, que tratam do condomínio especial por unidades autônomas, e na Lei nº 6.766, de 1979, que trata do loteamento e do desmembramento de gleba urbana.

Ao inserir a regulamentação sobre condomínios de lotes de terreno urbano na Lei nº 6.766/1979, o PLS 208 preconiza a adaptação dessa lei naquilo que toca à caracterização do condomínio de lotes, simplificando os termos da proposição encaminhada ao Congresso Nacional pelo Instituto dos Advogados Brasileiros.

A simplificação atende ao propósito de instituir normas claras sobre a ocupação do solo urbano mediante divisão de gleba sob forma de condomínio por unidades autônomas, tal como conceituado nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, e pode contribuir para privilegiar essa forma de ocupação e, em consequência, desestimular o “fechamento” irregular de loteamentos.

São necessárias, entretanto, alterações que o aperfeiçoem e viabilizem a plena consecução do seu propósito.

Com efeito, o PLS 208/2015 propõe a alteração do art. 1.331 do Código Civil, substituindo a expressão “pode haver, em edificações, partes ...” por “pode haver, em imóveis, partes ...”, de forma a explicitar a maior abrangência do fracionamento da propriedade sob forma de condomínio especial por unidades autônomas. Assim, não apenas as edificações poderão ser submetidas ao regime do condomínio por unidades autônomas, mas também os imóveis constituídos por glebas de terra.

Em razão dessa alteração, é conveniente alterar também a redação do § 2º do mesmo art. 1.331 do Código Civil, que, ao identificar as partes de propriedade comum, parece limitar-se à caracterização de edificações com pavimentos superpostos. Para melhor explicitar a abrangência dessa forma condonial, é conveniente que o dispositivo se

refira, como partes comuns, as vias de circulação, tendo em vista que nos condomínios de lotes são elas as principais coisas de propriedade e uso comum.

Em relação à Lei nº 6.766/1979, o PLS 208 propõe nova redação ao § 7º do art. 2º, para explicitar que “lote” é não somente um imóvel autônomo (que é como se qualifica nos loteamentos), mas, também, “unidade imobiliária integrante de condomínio edilício”.

Consideradas as peculiaridades dessa espécie de parcelamento, é conveniente que esse dispositivo preveja a possibilidade de unificação ou divisão dessas unidades imobiliárias, assim como das respectivas frações ideais, observado o que dispuser a instituição de condomínio e a legislação municipal.

A par dessa alteração, parece-nos necessário alterar também a redação do *caput* do art. 2º da Lei nº 6.766/1979, segundo o qual “o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento”. Na medida em que o Projeto visa qualificar o condomínio como uma das formas de parcelamento do solo, é necessário que disponha explicitamente “o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio”.

Entre os documentos necessários para registro do condomínio de lotes avultam o instrumento de instituição e a minuta da convenção de condomínio, mas o PLS 208 é omisso a esse respeito. Sugerimos seja acrescentado ao art. 18 da Lei nº 6.766/1979 um inciso que indique esses documentos como peças integrantes do memorial a ser arquivado no Registro de Imóveis.

O PLS 208 propõe a alteração do art. 22 da Lei nº 6.766/1979, para prever que, além das vias, praças etc, também as servidões passam ao domínio do Município desde o registro do loteamento. A alteração diz respeito apenas aos loteamentos, de modo que não se aplica aos condomínios de lotes e, portanto, ao nosso ver, deve ser suprimido.

Tendo em vista que os diversos capítulos da Lei nº 6.766/1979 referem-se a “requisitos urbanísticos para loteamento”, “do projeto de loteamento”, “da aprovação do projeto de loteamento e desmembramento”, entre várias outras disposições relativas unicamente a “loteamento” e “desmembramento”, sugerimos que seja incluída, nas disposições finais,

artigo que preveja a aplicação ao condomínio de lotes, no que couber, as normas sobre os requisitos urbanísticos previstos nessa lei para o loteamento, assim como as disposições sobre o projeto de loteamento, sua aprovação e registro do memorial no Registro de Imóveis.

III - CONCLUSÃO

Em conclusão, nosso parecer é no sentido de que o PLS 208/2015 atende à necessidade de atualização da legislação federal sobre a configuração jurídica dos condomínios de lotes e os requisitos para sua implantação, merecendo, no entanto, alterações em algumas de suas disposições, para as quais propomos a seguinte redação:

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.

§ 2º O solo, as vias de circulação, 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 separadamente, ou divididos.” (NR)

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

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

§ 7º. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio, admitida sua unificação ou divisão, e das respectivas frações ideais, nos termos que dispuser a respectiva instituição de condomínio e a legislação municipal.” (NR)

“**Art. 4º**.....

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio, 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.” (NR)

“**Art. 9º**.....

§ 1º.....

VII – na hipótese de lotes integrantes de condomínio, a indicação das áreas e equipamentos que constituem propriedade comum dos condôminos e, quando for o caso, das servidões de passagem em benefício da população em geral.” (NR)

Art. 18.....

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

"Art. 22.

§ 1º Aplica-se o disposto no caput às servidões de passagem integrantes de condomínio de lotes.

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.

Pelo exposto, e caso aprovado o presente Parecer, requer-se o envio de cópia ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara dos Deputados, Exmo. Sr. Presidente do Senado e para o Exmo. Sr. Senador Eduardo Amorim, Relator do Projeto de Lei do Senado nº 208/2015.
*EDUARDO AMORIM
AO IAB DO RJ*

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2015.

Arnon Velmovitsky
Arnon Velmovitsky – membro efetivo do IAB



SENADO FEDERAL
Presidência

Brasília, de julho de 2015.

A Sua Senhoria o Senhor
LUIZ FERNANDO BANDEIRA DE MELLO
Secretário-Geral da Mesa do Senado Federal

Senhor Secretário-Geral,

Cumprimentando-o, encaminho, para conhecimento e providências pertinentes, os anexos expedientes constantes da relação abaixo, que foram endereçados a esta Presidência.

DOCUMENTO	ORIGEM	ASSUNTO
Ofício nº 3.254/15/DAP/CE	Assembleia Legislativa do Estado do Paraná	ENCAMINHA CÓPIA DO REQUERIMENTO S/Nº, QUE REQUER APOIO PARA A NÃO APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI 863/2015.
Ofício nº 24/2015-CV/MD	Câmara Municipal de Vereadores Município de Mondaí	ENCAMINHA MOÇÃO Nº 7/2015, QUE MANIFESTA CONTRARIEDADE AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SOBRE TRANSGÊNICOS.
Ofício nº 922/2015	Câmara Municipal da Estância Turística de Batatais	ENCAMINHA MOÇÃO DE Nº 038/2015, QUE MANIFESTA APOIO AO PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 300/2015 DO SENADOR MARCELO CRIVELLA, QUE DISPÕE SOBRE OS CONTRATOS DE TERCEIRIZAÇÕES DE MÃO DE OBRA E AS RELAÇÕES DE TRABALHO DELES DECORRENTES, EVITANDO A RETIRADA DOS DIREITOS TRABALHISTAS.
Ofício nº PR – 1359/2015	Instituto dos Advogados Brasileiros	ENCAMINHA CÓPIA DO PARECER, INDICAÇÃO Nº 022/2015 SOBRE PLS 5092/2013, QUE ALTERA A LEI Nº 4.591, DE 16/12/1964, QUE DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÃO E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS.
Ofício nº PR – 1362/2015	Instituto dos Advogados Brasileiros	ENCAMINHA CÓPIA DO PARECER, INDICAÇÃO Nº 025/2014 SOBRE PLS 208/2015, QUE ALTERA A LEI Nº 6.766, DE 10/12/1979, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
Ofício UGT – DF nº 057/2015	UGT – União Geral dos Trabalhadores	SOLICITA A APROVAÇÃO DO PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO DO SENADO - PDS Nº 275/2012, QUE SUSTA ARTIGOS DA RESOLUÇÃO CGPC Nº 26, DE 29/09/2008, ARTIGOS ESSES PREJUDICIAIS AOS TRABALHADORES DOS FUNDOS DE PENSÃO.

Atenciosamente,

VINICIUS LAGES
Chefe de Gabinete

SENADO FEDERAL
SECRETARIA-GERAL DA MESA

Brasília, 31 de agosto de 2015

Senhor Técio Lins e Silva, Presidente do Instituto dos Advogados Brasileiros,

Em atenção ao Ofício nº PR-1362/2015, de Vossa Senhoria, encaminhado a esta Secretaria-Geral pela Presidência do Senado, informo que a referida manifestação foi encaminhada à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania do Senado Federal para ser juntada ao processado do PLS nº 208 de 2015, que "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", que se encontra atualmente naquele órgão.

Atenciosamente,



Luiz Fernando Bandeira de Mello
Secretário-Geral da Mesa