

**PROJETO DE LEI DO SENADO nº. , 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.

## **J U S T I F I C A Ç Ã O**

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**

**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 conseqüências 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 infraestrutura 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.*