

O CONDOMÍNIO DE LOTES

Francisco José Rezende dos Santos

TIPOS DE OCUPAÇÃO URBANA

Na sistemática atual que trata dos tipos de ocupação urbana, existem espécies que devemos analisar de forma diferenciada, primeiramente quanto à formatação jurídica do direito de propriedade a ser aplicada aos diversos modelos de ocupação (o tipo, forma de ocupação e uso) e também quanto à prática dos atos a serem efetuados pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

Lei 6.766/79 - o Loteamento Tradicional, o Desmembramento, o Loteamento Fechado, o Loteamento de Acesso Controlado.

Código de Normas de MG – Provimento 260/2013 CGJ – art. 887 - Desdobro

Código Civil - o Condomínio Edifício, **o Condomínio de Lotes.**

Lei 13.465/2017 - Condomínio Urbano Simples, Os Conjuntos Habitacionais

Condomínio – Noção tradicional → Mais de uma “pessoa” tem o domínio sobre o mesmo bem.

Existem apenas dois tipos de propriedade condominial: Condomínio Geral, art. 1.314 CC., e Condomínio Edifício, arts. 1.331 e seguintes do CC.

O condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e os Conjuntos Habitacionais são também espécies do gênero Condomínio Edifício.

CONDOMÍNIO GERAL

Foi a primeira espécie de condomínio. Também chamado de condomínio tradicional que são partes ou frações ideais sobre um mesmo imóvel.

Imóvel indivisível - “Direito de Preferência”.

Código Civil - Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.

Código de Processo Civil - Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

CONDOMÍNIO GERAL

Imóvel divisível -

Código Civil - Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e **alhear a respectiva parte ideal**, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Código de Processo Civil - Art. 569. Cabe:

II - ao condômino a ação de divisão, para obrigar os demais consortes a estrear os quinhões.

Art. 571. A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo.

CÓDIGO CIVIL - O CONDOMÍNIO DE LOTES

PARTE GERAL (Arts. 1º a 232)

PARTE ESPECIAL (Arts. 233 a 2.046)

LIVRO III - DO DIREITO DAS COISAS (Arts. 1.196 a 1.510)

TÍTULO III - DA PROPRIEDADE (Arts. 1.228 a 1.368-A)

CAPÍTULO I - Da propriedade em geral (Arts. 1.228 a 1.237)

CAPÍTULO VI - Do condomínio geral (Arts. 1.314 a 1.330)

CAPÍTULO VII - Do condomínio edilício (Arts. 1.331 a 1.358)

Seção IV – Do Condomínio de Lotes (Art. 1.358-A) **(uma nova visão deste tipo condominial)**

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- Além de ser proprietário da unidade privativa, o condômino será titular de uma fração ideal do solo e das áreas comuns (*Propter rem*).

- A quantidade de fração ideal depende do que contiver a instituição do condomínio. Regra geral é que seja proporcional à área construída da unidade privativa (art. 1.331, § 3º, do CC)

§ 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.*

- Todas as unidades têm que ter acesso ao logradouro público (*≠ de áreas comuns*). CC. Art. 1.340. *As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.*

- Cada condômino possui a propriedade exclusiva da unidade privativa, que, como imóvel autônomo, recebe uma matrícula própria - princípio da unitariedade da matrícula.

Código Civil - Art. 1.332. **Institui-se** (dar começo) o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Código Civil - Art. 1.333. **A convenção** (organizar) que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Código Civil - Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

O Condomínio de Lotes

Na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 vem no Título II que trata da Regularização Fundiária Urbana

Está inserindo um novo artigo no Código Civil, dentro do Capítulo dedicado ao Condomínio Edilício. Portanto é uma espécie deste.

“Agora, o novo art. 1.358-A do CC passa a permitir a criação de um condomínio que será composto por lotes, os quais estarão necessariamente vinculados a uma fração ideal das áreas comuns em proporção a ser definida no ato de instituição. Isso significa que, nesse arranjo espacial, as ruas, as praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencente aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal.”

Carlos Eduardo Elias de Oliveira

O Condomínio de Lotes – CÓDIGO CIVIL

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.”

Lei 6.766/79 - *(alguns doutrinadores entendem que deve haver antes um loteamento ?)*

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.

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

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

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Algumas Vantagens do Condomínio de lotes:

- Pode ser feito na modalidade de Incorporação Imobiliária - § 3º do art. 1358-A CC (vender lotes futuros), inclusive ser dotado de Patrimônio de Afetação.**
- Não existe mais a necessidade de Associação de moradores, como existia no Loteamento Fechado.**
- O Condomínio é representado pelo Síndico.**
- Os condôminos deliberam por votos conforme a Convenção.**
- Existe a legitimidade para a cobrança de contribuições.**
- Podem ser impostas no ato de instituição restrições referentes a construções, aparência do local, regras de convivência, utilização das áreas comuns.**
- Se houver incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.**

Condomínio Edilício / Condomínio de lotes – Características principais

Pode existir o condomínio de uma só pessoa

É definitivo

Não existe possibilidade de divisão das partes comuns

Não existe possibilidade de extinção por iniciativa de um só condômino

O condômino não pode alhear a sua fração ideal independentemente da unidade exclusiva – Poderá alhear sem dar preferência aos demais condôminos

Não pode o condômino renunciar à parte comum

O condomínio é instituído por contrato (2 ou mais pessoas) ou ato (uma só pessoa) e obedece as regras da legislação civil e administrativa. Pode ser constituído para viabilizar incorporação imobiliária ou ainda por força de decisão judicial.

No cond. Edifício o condômino tem direitos qualitativos (reivindicar) somente sobre as partes comuns e a sua unidade autônoma, e não sobre o todo o empreendimento.

A fração ideal é convencional e não necessita ser igual para todos os condôminos.

A Instituição/convenção poderá dispensar de concorrer para as despesas condominiais.

A maioria é calculada pela fração ideal do terreno e partes comuns e não pelo valor da unidade

Questões

1 - Se não existir lei municipal para regulamentar o Condomínio de lotes, como fazer ?

2 – Como fazer a conversão de um loteamento comum ou fechado em Condomínio de lotes?

3 – Pode existir Condomínio de lotes em área rural ?