



DIRETORIA JURÍDICA

Parecer

PROJETO DE LEI Nº 10/2023

RELATÓRIO

Subscrito pelo Poder Executivo, é o Projeto de Lei Complementar nº 01/2023 que *"Dispõe sobre a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes no Município de Cordeirópolis e da outras providências."*

É o breve relato dos fatos. Passa-se à apreciação.

ANÁLISE JURÍDICA

Pretende o proponente instituir o condomínio horizontal de Lotes no município. Salienta que neste tipo de condomínio cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se a fração ideal do todo e que a modalidade tem basicamente a mesma concepção da "VILA" tradicional, com a diferença básica que as unidades habitacionais não são construídas antes da liberação do condomínio e sim autorizada sua construção sobre os lotes, em projeto arquitetônico variado, como se fosse um loteamento fechado.

A *priori*, cumpre-me trazer à baila a definição de condomínio e da espécie denominada condomínio edilício.

Configura-se condomínio quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito sobre o todo e cada uma de sua parte. Cada pessoa é dono da coisa toda, delimitado pelos iguais direitos dos demais condôminos, na medida de suas cotas.

No caso, pretende-se a constituição de condomínio horizontal de lotes que é uma modalidade de condomínio edilício, onde há verdadeiro condomínio sobre as áreas comuns e propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas que, no caso, são os lotes. Trata-se, portanto, de "condomínio sem construção".

A Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e demais assuntos, permitiu expressamente, pela primeira vez em âmbito



nacional, a instituição do condomínio de lotes, introduzindo no Código Civil Brasileiro o artigo 1.358-A:

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:

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.

Neste ponto, nota-se que há previsão em legislação federal para instituição desta modalidade de condomínio, podendo o Município, impor regramento desta modalidade. Tal prerrogativa também é encontrada no art. 7º, incisos I e XVII da Lei Orgânica:

Art. 7º - Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

XVII- promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Assim, não há vício de iniciativa ou qualquer impedimento legal da implantação de condomínio horizontal de lotes ou da regulamentação da matéria.

No entanto, necessária algumas considerações.



Da redação expressa no art. 2º do projeto pode-se concluir pela existência de erro material quanto à menção correta do artigo do Código Civil. Há menção do "Art. 1.335-A":

*Art. 2º – Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, **art. 1.335-A** e no que couber a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se a fração ideal do todo.*

Contudo, tal artigo afigura-se inexistente, sendo correto o art. 1.358-A conforme exposto alhures. Desta forma, recomenda-se que, caso houver aprovação do projeto, que a Comissão de Justiça e Redação faça uso da atribuição que lhe é inerente para correção do respectivo artigo na redação final.

Outros dispositivos do projeto que merecem reparo é o artigo 19 (devido sua contrariedade à Lei Federal) e o art. 26 (devido erro material e dualidade de prazos). Transcrevo abaixo:

*Art. 19 – Após a publicação do Decreto de Aprovação do Condomínio Horizontal de Lotes e a expedição do Alvará de Implantação do condomínio horizontal de lotes e do Termo de Compromisso próprio, o empreendedor terá **prazo de 270 (duzentos e setenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente**, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação com a devida garantia para execução das obras de infraestruturas.*

*Art. 26 – O empreendedor terá o prazo máximo de **quatro (02) anos prorrogável por mais (01) ano** a critério do Município, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do Loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura.*

Quanto ao artigo 19, este prevê um prazo de 270 dias para que o empreendedor registre o projeto de loteamento ou de desmembramento no registro imobiliário, contrariando o *caput* do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1.979 (Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências), abaixo transcrito, que prevê um prazo de 180 dias, sob pena de perda da validade (caducidade):



*Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de **180 (cento e oitenta) dias**, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:*

Assim, esta Diretoria Jurídica recomenda que seja feita uma emenda modificativa para que o artigo 19 do projeto esteja em consonância com a Lei Federal nº 6.766/1979.

Por sua vez, o artigo 26 do projeto contém escrito "quatro" anos porém possui como referência numérica o número "(2)". É que na redação original do art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979, o prazo máximo para execução das obras previstas em cronograma era de 2 anos. Entretanto, as redações dadas pela Lei nº 9.785/1999 e Lei nº 14.118, de 2021, autorizam um cronograma de execução das obras com duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos. E aqui merece atenção: dizendo a norma federal um prazo máximo, o Município tem prerrogativa para estipular prazo menor lhe aprouver, desde que não ultrapasse o limite estipulado pela norma federal.

Vejamos, para comparação, o que dispõe a norma federal:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

*V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da **aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos**, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)*

Por estas razões, prudente uma emenda modificativa para estipular que o empreendedor terá o prazo máximo de quatro (04) anos prorrogável por mais (01) ano a



critério do Município, a contar da data de publicação do Decreto de aprovação do Loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

Quanto às demais disposições do projeto, eis que encontram-se em harmonia com o inciso I, do art. 30, da CF/88 (assunto de interesse local) e com os parâmetros globais fixados na norma federal, estando apto à deliberação.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, respeitada a natureza opinativa do parecer jurídico, que não vincula, por si só, a manifestação das comissões permanentes e a convicção dos membros desta Câmara, e assegurada a soberania do Plenário, a Diretoria Jurídica conclui pela **LEGALIDADE** da propositura, com **exceção do art. 19 devido sua contrariedade à Lei Federal**, o qual merece reparo.

Quanto ao art. 26, recomenda-se a correção material da escrita, ajustando-se ao disposto no art. 18, inciso V da Lei Federal nº 6.766/1979.

Recomenda-se, outrossim, o encaminhamento do Projeto à Comissão de Justiça e Redação e à Comissão de obras, serviços públicos, educação, saúde, assistência social, agricultura, urbanismo, meio ambiente, cidadania e legislação participativa.

EDIFÍCIO DA CÂMARA MUNICIPAL, 30 de março de 2023.

Josias Freitas de Jesus Rosado

Diretor Jurídico

OAB/SP nº 376.715