

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

Projeto de Lei nº 3.409, de 2000

Dispõe sobre os parcelamentos do solo urbano realizados sob a forma de condomínio.

Autor: Deputado **ALBERTO MOURÃO**

Relator: Deputado **SIMÃO SESSIM**

I - Relatório

A proposição ora em exame intenta alterar a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, com o objetivo de melhor disciplinar os parcelamentos do solo realizados sob a forma de condomínio.

Com esse propósito, o texto acresce um artigo à lei vigente, fixando requisitos mínimos a serem atendidos quando da realização de parcelamentos do solo urbano sob a forma de condomínio, entre os quais destacam-se:

1. localização de acordo com a legislação urbanística municipal;
2. reserva de áreas para infra-estrutura básica, equipamento comunitário, espaço livre e demais partes comuns, proporcionais à densidade de ocupação prevista para o empreendimento;
3. obrigatoriedade das unidades autônomas possuírem área e dimensões mínimas conforme a legislação urbanística municipal; e
4. a articulação dos acessos com as vias de circulação adjacentes, existentes ou projetadas.

A área reservada para infra-estrutura básica, equipamento comunitário, espaço livre e demais partes comuns deve ser de, no mínimo, 35% da área total do terreno, percentual que somente pode ser reduzido, a critério dos órgãos licenciadores competentes, se tais facilidades existirem nas adjacências do condomínio e tiverem capacidade de absorver a demanda gerada pelo empreendimento.

Finalmente, fica determinada a responsabilidade do empreendedor em relação à demarcação das unidades autônomas e à implantação das vias de circulação, de sistema de drenagem de águas pluviais,

calçamento e meio-fio, ficando a manutenção, limpeza e segurança das partes comuns a cargo dos condôminos.

O nobre Autor justifica sua iniciativa argumentando que, nos dias atuais, os parcelamentos do solo realizados na forma de condomínio, vulgarmente chamados de condomínios horizontais, estão cada vez mais comuns em nossas cidades. Essa popularização tem gerado alguns problemas, uma vez que a Lei 4.591/64 dedica pouca atenção a essa modalidade de empreendimento.

No último ano, o projeto de lei em foco esteve nesta Comissão sob a relatoria do ilustre Deputado Rubens Furlan, que apresentou competente relatório concluindo pela aprovação da matéria. Devido ao término da sessão legislativa, contudo, o parecer não chegou a ser apreciado.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas à proposição.

É o relatório.

II – Voto do Relator

A formação de condomínios está regulada pela Lei nº 4.591/64, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, que, como a própria ementa sugere, concentra seu foco sobre o caso de edifícios cuja propriedade se dá em regime de condomínio. Com relação aos chamados condomínios “horizontais” ou “fechados”, a única menção encontrada está no art. 8º, transcrito a seguir:

“Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

“a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

“b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

“c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

“d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.” (grifos nossos)

Como se pode depreender da leitura, a possibilidade de constituição de condomínios “horizontais” ou “fechados” (embora a lei não use tais nomes), compostos não apenas de casas, mas também de edifícios, está prevista na legislação em vigor. Note-se que os demais dispositivos da Lei de Condomínios aplicam-se a esse tipo de empreendimento, como é o caso, por exemplo, da exigência de elaboração, aprovação e registro da Convenção de Condomínio.

Essa posição certamente adequava-se à realidade dos anos 60, mas não responde pelas necessidades dos dias atuais. Isto porque tornam-se cada vez mais freqüentes as situações em que o empreendedor não reúne condições para construir as casas ou os edifícios, sendo o condomínio composto apenas de parcelas de terreno de uso privativo de cada condômino e parcelas de uso comum.

Embora semelhante a um loteamento, esse tipo de empreendimento difere substancialmente daquele. A diferença principal diz respeito às áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, que, no caso do loteamento, passam a ser de domínio público por ocasião do registro. No condomínio, essas áreas constituem áreas de uso comum dos condôminos e a eles pertencem, como acontece com os corredores e escadas de um edifício, por exemplo.

Não se aplicam, portanto, aos condomínios “horizontais” ou “fechados” as regras urbanísticas que disciplinam os loteamentos, como a exigência de tamanho mínimo de lotes e da previsão de áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público. Essas áreas, no caso do loteamento devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba pelo plano diretor ou aprovada em legislação municipal para a zona em que se situe o empreendimento.

Como bem aponta o ilustre Deputado Rubens Furlan no parecer anteriormente produzido, a falta de parâmetros urbanísticos para os projetos acaba dando margem a uma série de abusos. Muitos empreendedores fazem, de fato, loteamentos disfarçados de condomínios, apenas para fugir das exigências legais. A situação gera, ainda, controvérsias com relação às responsabilidades do Poder Público em relação ao condomínio. Nesse tipo de empreendimento, uma vez que as áreas comuns são de domínio privado, o Poder Público não tem a obrigação quanto à sua conservação ou segurança, que correm às expensas dos condôminos.

Embora os municípios possuam inegável respaldo constitucional para legislar sobre a matéria, disciplinando-a, quer parecer que a edição de norma federal sobre o assunto, de forma a dar-lhe um

enquadramento básico, é uma medida salutar. Merece, portanto, pleno apoio a iniciativa do ilustre Deputado Alberto Mourão, autor da proposta ora relatada.

De forma simples, a proposição traça requisitos básicos a serem cumpridos pelos parcelamentos do solo realizados na forma de condomínio, ou seja, os chamados condomínios horizontais. Com isso, pretende-se garantir um padrão urbanístico mínimo, com reflexos altamente positivos na qualidade de vida dos moradores desses condomínios. A simplicidade do texto também denota preocupação em manter a proposição dentro dos limites constitucionais de atuação da União no que tange à definição de diretrizes para o desenvolvimento urbano e de normas gerais sobre direito urbanístico.

Alguns aperfeiçoamentos, no entanto, podem ser feitos para contribuir com a proposta. De plano, registre-se o equívoco na redação da ementa, que não menciona a alteração na norma legal vigente e, portanto, não corresponde, como deveria, ao texto da proposta. Outro aspecto diz respeito ao percentual mínimo de 35% a ser reservado para as áreas destinadas a infraestrutura básica, equipamento comunitário, espaço livre e demais partes comuns. Esse patamar, adotado por analogia com o texto original da Lei 6.766/79, parece ser muito elevado para os condomínios, sendo mais aconselhável a adoção de um percentual menor.

Além disso, embora a proposta deixe clara a responsabilidade do empreendedor e dos condôminos em relação a algumas benfeitorias e serviços, não o faz em relação à oferta de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto. Via de regra, a responsabilidade do Poder Público limita-se a colocar esses serviços à disposição, ficando a distribuição ou coleta interna a cargo do empreendedor ou dos condôminos, conforme o caso.

Finalmente, o nobre Deputado Ricardo Izar, em nome da Frente Parlamentar da Habitação e Desenvolvimento Urbano, encaminhou sugestão pela qual pretende dirimir as dúvidas hoje existentes entre “condomínio fechado” e “loteamento fechado”. Esse último tipo de empreendimento caracteriza-se pela necessidade de obediência aos preceitos da Lei 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, e pelo fechamento de seu perímetro, mediante concessão de direito real de uso das áreas públicas aos moradores, representados por entidade civil especialmente criada para este fim.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, vota-se pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.409, de 2000, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2001.

Deputado **SIMÃO SESSIM**
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

Projeto de Lei nº 3.409, de 2000

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para disciplinar os parcelamentos do solo urbano realizados sob a forma de condomínio e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", disciplinando os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio, bem como dispor sobre os parcelamentos fechados, assemelhados a condomínios.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 8º-A, 8º-B e 8º-C:

"Art. 8º-A. Sem prejuízo de maiores exigências estabelecidas por legislação estadual ou municipal, os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio, nos termos do art. 8º, devem atender aos seguintes requisitos:

"I – localizar-se em zona na qual a legislação urbanística municipal admita essa modalidade de parcelamento;

"II – apresentar:

"a) áreas destinadas a infra-estrutura básica, equipamento comunitário, espaço livre e demais partes comuns proporcionais à densidade de ocupação prevista para o empreendimento, respeitado o limite mínimo de 25% (vinte e cinco por cento);

"b) unidades autônomas com área e dimensões mínimas previstas em legislação urbanística municipal;

"c) acessos articulados com as vias de circulação adjacentes oficiais existentes ou projetadas.

"§ 1º O percentual referido na alínea "a" do inciso II do caput pode ser reduzido, a critério dos órgãos licenciadores competentes, se existirem nas adjacências do condomínio infraestrutura básica, equipamento comunitário ou espaço livre de uso público ou comum instalados que, comprovadamente, tenham capacidade de absorver a demanda gerada pelo empreendimento.

"§ 2º Além do disposto na alínea "a" do inciso II do caput, o Poder Público competente pode exigir, para cada parcelamento, a reserva de faixa non aedificandi necessária à implantação e manutenção de equipamento urbano.

"§ 3º A demarcação das unidades autônomas e a implantação das vias de circulação, sistema de drenagem de águas pluviais, calçamento e meio-fio nos parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio é responsabilidade do empreendedor.

"§ 4º A manutenção, limpeza e segurança das partes comuns nos parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio é responsabilidade do condomínio.

"§ 5º As redes de distribuição de água e de coleta de esgoto, bem como a distribuição de energia elétrica, nas áreas internas do condomínio, quando não realizadas pelo empreendedor, ficam a cargo dos condôminos."

"Art. 8º-B. Equipara-se ao parcelamento do solo urbano realizado na forma de condomínio o loteamento ou desmembramento, implantado nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que tenha seu perímetro fechado por muros ou cercas, com suas vias de acesso controladas por sistema de segurança, desde que:

"I – o fechamento do perímetro seja licenciado pela municipalidade, ou pelo Distrito Federal quando for caso;

"II – a licença para o fechamento seja aperfeiçoada mediante a concessão ou permissão de uso das vias e espaços livres de uso público, no todo ou em parte, a uma associação civil que congregue os proprietários ou adquirentes dos lotes.

"§ 1º No parcelamento fechado de que trata este artigo, os lotes de terreno equiparam-se às unidades autônomas e as vias e espaços livres de uso público concedidos equiparam-se às partes comuns do condomínio, devendo as relações entre os proprietários e adquirentes serem regidas pelo estatuto da associação civil concessionária ou permissionária, observando-se, no que couber, as disposições contidas no Título I, Capítulo II, desta Lei.

"§ 2º No instrumento de concessão ou permissão de uso das vias e espaços livres de uso público, de que trata o inciso II do caput, deve constar, obrigatoriamente, o seu prazo de vigência

e todos os encargos convencionados relativos à implantação, manutenção e conservação das vias e espaços livres objeto da concessão ou permissão.

“§ 3º O prazo de vigência da concessão ou permissão poderá ser prorrogado por igual período, automática e sucessivamente, desde que a associação civil de que trata o inciso II do caput esteja cumprindo todas as suas obrigações constantes do instrumento de concessão ou permissão.

“§ 4º A representação ativa e passiva do parcelamento fechado de que trata esse artigo será exercida pela associação civil que congrega os proprietários ou adquirentes, a qual equipara-se ao Síndico do condomínio.

“§ 5º A concessão ou permissão de uso de que trata o inciso II do caput:

“I – não exclui a utilização por terceiros das vias e espaços livres concedidos ou permitidos, admitindo-se o controle dessa utilização pela concessionária ou permissionária;

“II – não autoriza a descontinuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, água potável, esgotamento sanitário e coleta de lixo aos proprietários ou adquirentes de lotes.”

“Art. 8º-C. Considera-se regular o parcelamento fechado realizado na forma do art. 8º-B que, cumulativamente, preencha os seguintes requisitos:

“I – registro imobiliário do parcelamento, de acordo com a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

“II – concessão ou permissão de uso das vias e espaços livres de uso público, no todo ou em parte, outorgada pela municipalidade, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a uma associação civil que congregue os proprietários ou adquirentes dos lotes.

“§ 1º A instituição do parcelamento fechado se fará pelo empreendedor, por ocasião do registro imobiliário do empreendimento, de acordo com a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, agregando-se aos documentos exigidos pelo art. 18 daquela norma legal os estatutos da associação civil que congregue os proprietários ou adquirentes dos lotes.

“§ 2º A adoção do sistema de parcelamento fechado, quando não enquadrado no disposto no caput deste artigo, dependerá, além das condições impostas pelos incisos I e II do art. 8º-B, da deliberação tomada em Assembléia Geral dos proprietários ou adquirentes de lotes, que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) dos número total de lotes do parcelamento.

“§ 3º Para os fins previstos no § 2º deste artigo, os proprietários ou adquirentes de lotes deverão ser convocados

para Assembléia Geral, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de sua realização, por meio de carta com aviso de recebimento e publicação do edital convocatório por 3 (três) dias consecutivos em jornal local, se houver, ou em jornal da região.”

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

Sala da Comissão, em de de 2001.

Deputado **SIMÃO SESSIM**
Relator