



CÂMARA DOS DEPUTADOS

INDICAÇÃO Nº _____, DE 2020

Sugere o envio de expediente ao Ministro do Desenvolvimento Regional solicitando que analise a possibilidade de rever legislação sobre condomínio urbano simples na forma que especifica.

Excelentíssimo Ministro do Desenvolvimento Regional

Até o advento da Lei nº 13.465/2017, se conhecia em nosso Direito Civil tão somente duas espécies de condomínio: a) o tradicional, também chamado de geral, disciplinado a partir do art. 1.314 do Código Civil e; b) o edilício, que é disciplinado a partir do art. 1.331 do CC e, no que não for contraditório, pela Lei nº 4.591/64 (dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.)

Após a edição da Lei nº 13.465/2017, outras duas duas novas espécies de condomínio surgiram: a) o condomínio de lotes, que está explicitado no art. 1.358-A do Código Civil e credenciado também pelo art. 2º, § 7º, e pelo art. 4º, § 4º, da Lei nº 6.766/79; e; **b) o condomínio urbano simples**, disciplinado pelos arts. 61 a 63 da Lei nº 13.465/2017.

Aqui nos limitaremos a tratar do **condomínio urbano simples**, na forma disciplinada na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017:

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Pelo disposto acima, entende-se que para a viabilidade do Condomínio Urbano Simples (e dispensa da convenção) se faz necessário os seguintes requisitos:

- 1) reduzido número de unidades;
- 2) inexistência ou insignificante área construída comum e despesas comuns;
- 3) pedido expresso para que o registro seja efetuado como “Condomínio Urbano Simples”, com dispensa da convenção de condomínio;
- 4) respeitar as demais exigências do condomínio edilício normal (Lei 4.591/64 e art. 1.331 e segs. do CC) e as normas municipais de uso e ocupação do solo, com projeto técnico que contenha pelo menos: i) parte do terreno ocupado pelas edificações; ii) partes de utilização exclusiva; iii) áreas que constituem passagem da unidade para a via pública.

Em muitas cidades, grande parte dos pedidos de registros se enquadram nesta condição de condomínio urbano simples. Pelo qual, a inovação legislativa é muito bem-vinda.

Ao que se depreende, a intenção foi simplificar a regularização de “pequenos” condomínios edilícios, como ocorre com as casas geminadas, com a dispensa da convenção de condomínio e síndico, descomplicando o processo de registro o qual fica bem mais facilitado.

O Legislador foi atento e providencial à realidade, pois a inexistência da convenção de condomínio e síndico, não gera prejuízos ou inseguranças, uma vez que os proprietários poderão firmar acordo por instrumento particular para o uso e convivência no local.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Também, nada impede que diante do quórum de dois terços das frações (art. 1.333, CC) a convenção venha a ser instituída e registrada mais tarde. Há que se ressaltar, ainda, que na ausência de acordo particular ou convenção incidirão as regras dispostas no art. 1.331 e segs. do CC, o que por si só regulamentam de forma suficiente a situação.

No entanto, em 15 de março de 2018, foi editado o Decreto nº 9.310, que “regulamentou” o assunto. Entre outras, estabeleceu que:

Art. 69. ...

§ 2º Não constituem condomínio urbano simples:

[...]

IV - aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

Esta excepcionalidade posta no inciso IV do regulamento esvazia a aplicação do condomínio urbano simples (fora da regularização fundiária), tendo em vista que o seu grande campo de aplicação é justamente essas situações em que há acessos independentes e por isso mesmo dispensa a regulação formal de convivência entre os condôminos pela reduzida e quase inexistência de área comum.

Diante do apontado, solicitamos que, seja apreciado o assunto e, se for o entendimento, efetuada excepcionalização no sentido de adequar e melhorar a legislação mencionada, possibilitando e aplicação da regra de instituição de condomínio urbano simples mesmo para as unidades imobiliárias autônomas que possuam acesso independente às vias públicas.

Desse modo, visando a significativa simplificação e desburocratização no processo de regularização e registro de condomínios edilícios mais simples e na firme convicção de que contaremos com a prestimosa contribuição de Vossa Excelência no encaminhamento de gestão sobre o tema junto a Governo Federal.

Sala das Sessões, em 12 de fevereiro de 2020.

Schiavinato

Deputado Federal – PP/PR



CÂMARA DOS DEPUTADOS

**REQUERIMENTO Nº, DE 2020
(Dep. Schiavinato)**

Requer o envio de expediente ao Ministro do Desenvolvimento Regional solicitando que analise a possibilidade de rever legislação sobre condomínio urbano simples na forma que especifica.

Senhor Presidente

Nos termos do art. 113, inciso I e § 1º, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, requeiro o envio de expediente ao Excelentíssimo Ministro do Desenvolvimento Regional solicitando que analise a possibilidade de rever legislação sobre condomínio urbano simples, em especial a excepcionalização da regra contida no inciso IV, do art. 69 do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, para unidades imobiliárias autônomas com acesso direto as vias públicas, facilitando de sobremaneira a regularização imobiliária estabelecida na Lei nº 13.465/2017.

Sala das Sessões, em 12 de fevereiro de 2020.

Schiavinato
Deputado Federal – PP/PR