

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do senhor MARCELO CRIVELLA)

Altera as Leis nºs 6.766, de 10 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para disciplinar o condomínio edilício de lotes urbanos.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.766, de 16 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio, observadas as disposições desta Lei e as legislações estaduais e municipais pertinentes.

.....
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. 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.

..... (NR)”

Art. 2º A Lei nº 6.766, de 1979, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

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.

Art. 3º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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.

§ 2º O solo, as vias de circulação, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calafetação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro



público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

..... (NR)”

Art. 4º Fica revogado o art. 3º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O condomínio de lotes é 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 seriam 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 disseminado em nosso País esse tipo de empreendimento urbano enfrenta questionamentos quanto a sua legalidade, tanto na esfera civil quanto na urbanística.

Geralmente, tais condomínios são fundamentados na Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e a incorporação imobiliária. Tal norma 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 esta proposição, que contribuirá para promover cidades mais seguras, limpas e belas.

Sala das Sessões, em de de 2025

Deputado MARCELO CRIVELLA
(Republicanos/RJ)

