

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Projeto de Lei nº 3057/2000

Emenda Substitutiva

Dê-se ao Art. 136 do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano a seguinte redação:

“Art. 136 Os condomínios cujos moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de dois terços dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, observado o disposto nesta Lei, através de requerimento formulado ao juiz competente, ouvidos o registrador imobiliário da circunscrição respectiva e o Ministério Público;

§ 1º Os clubes de campo que, de fato, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos, podem ser regularizados na forma do *caput* e demais parágrafos deste artigo.

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar como áreas de uso comum do condomínio os logradouros que já tiverem sido afetados pelo uso público, assim como quaisquer áreas e equipamentos públicos e de uso comum do povo.

§ 3º A transformação prevista neste artigo não exime os responsáveis pelas fraudes e ilegalidades verificadas das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§ 4º Os tribunais dos Estados estabelecerão as regras atinentes ao procedimento a ser observado pelos juízos competentes para aplicação deste artigo.”

JUSTIFICATIVA

A possibilidade de transformação de condomínios civis instituídos em fraude à Lei de Parcelamento do Solo (hipótese tratada pelo dispositivo, extremamente comum na prática) deve estar cercada de cautelas e ser observada com atenção pelo juízo corregedor do registro imobiliário, pelo registrador e pelo Ministério Público. Pode haver áreas e equipamentos públicos envolvidos e graves ofensas ao meio ambiente e à ordem urbanística. Notas específicas: a) a parte final do disposto no § 1º é redundante e, além disso, pode levar à

equivocada interpretação de que, nos casos que menciona, apenas frações ideais, e não unidades autônomas, serão atribuídas aos “sócios”; b) prudente ressaltar, no § 2º, que todas as áreas públicas, equipamentos públicos e áreas de uso comum do povo não poderão ser incorporadas. O procedimento respectivo, segundo nos parece, deve estar regulamentado pelas normas de serviço e organização judiciária dos Tribunais Estaduais.

Dep. Dimas Ramalho (PPS – SP)