06

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

PROCESSO: 512700/2018

INTERESSADO: SECOVI - SP

COTA: **CJ/SH n.º** 66/2018

ASSUNTO: Encaminha Ofício nº 887/2018 Ref. a solicitação de inclusão da análise do projeto Cond. de Lotes.

Senhor Chefe de Gabinete,

1. Trata-se de processo oriundo do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPOHAB, em vista de consulta formulada pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo – Secovi.

2. Por meio do ofício VPDUMA/CCC0/vca – Exp. nº 997/18, de 19/04/2018, foi apontado que a Lei Federal nº 13.465/2017 introduziu a figura urbanística de condomínio de lotes no Código Civil Brasileiro e visando regrar o registro dessa nova situação, a Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo exarou orientação contida no CGJ nº 51/2017.

2.1. Em razão dessa nova modelagem entende que a figura do condomínio de lotes é agora considerada como uma espécie do gênero Condomínio Edilício e, nesse contexto, visto que o Decreto nº 52.053/2007, que reestruturou o GRAPROHAB, não prevê a análise e aprovação dessa nova figura imobiliária, solicita seja avaliada a possibilidade de inclusão de sua análise pelo colegiado.

2.2. A par disso, solicita que *"seja avaliada pela Procuradoria Geral do Estado (PGE) a estruturação de procedimento de 'oitiva' e 'anuência' em casos repetitivos que tem sido levados a sua orientação"*.

3. Por meio da Informação GRAPROHAB nº 0006/2018 a Presidência do órgão aponta a necessidade de avaliação do assunto, pois o Decreto que norteia suas ações, não prevê a análise e aprovação dessa nova figura imobiliária.

3.1. Informa, em complemento, que o condomínio de lotes encontra-se também definido no artigo 78 da Lei Federal nº 13.465/2017, como uma alteração do artigo 2º da Lei federal nº 6.766/79, passando, portanto, a ser regrado como uma forma de parcelamento do solo urbano.

3.2. Finaliza encaminhando o assunto à apreciação da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação acerca dos procedimentos a serem adotados pelo Colegiado.

4. Os autos vieram então a esta Consultoria Jurídica por encaminhamento da Chefia de Gabinete.

É o breve relatório.

5. Análise do questionamento feito acerca dos procedimentos a serem adotados pelo GRAPROHAB no exame de projetos de núcleos habitacionais por meio de condomínio de lotes, já foi objeto de análise por este Órgão Opinativo por meio do Parecer CJ nº 052/2015, que entendeu que essa modalidade de ocupação do solo não prescinde de parcelamento do solo feito nos moldes da Lei nº 6.766, de 19/12/1979 e que sua implantação depende da existência de legislação municipal regulamentando a matéria.

5.1. O entendimento então delineado de que *"o condomínio de lotes como forma de ocupação do solo, necessita para sua implementação de previsão contida em lei municipal e quando ocorrer em áreas que causem adensamento local, dependerá de prévio parcelamento da área que será submetida a essa forma de condomínio"*, não se altera em

razão das modificações legislativas trazidas ao tema, que passou a acolher e regular essa modalidade de condomínio no sistema jurídico vigente.

6. E isso ocorre, pois o artigo 58 da Lei Federal 13.465[1], que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal e institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União bem como altera, entre outros normativos, o Código Civil introduzindo o artigo 1358 – A, que passou a regrar os condomínios de lotes, não traz elementos que acarretem a alteração dessa orientação.

6.1. Da mesma forma, as modificações instituídas pela Lei Federal nº 13.465/2017 acima citada, na Lei nº 6.766, de 19/12/1979, que dispõe sobre parcelamento de solo urbano, se limitou a incluir regramentos a serem observados na nova figura denominada condomínio de lotes. Nesse contexto inicialmente acresceu o parágrafo 7º no artigo 2[2], prevendo a forma como será constituído o lote e, posteriormente, o parágrafo 4º no artigo 4[3], indicando os requisitos urbanísticos que devem ser observados nessa nova configuração.

6.2. Por conseguinte, as regras que devem ser aplicadas pelo GRAPROHAB para condomínios edílicos em áreas de grande extensão, de acordo com orientação já firmada inúmeras vezes por esta instituição, permanecem, pois nem o condomínio edilício e nem a nova configuração consistente em condomínio de lotes se destinam a dividir uma gleba. E isso

---

1 Seção IV Do Condomínio de Lotes

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 o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor."

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

§ 7º - O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes

3 Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos

§ 4º - No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

ocorre, pois a citada Lei nº 6.766/1979 permanece tratando das regras a serem observadas no parcelamento do solo urbano, que se dá por loteamento ou desmembramento.

7. A implantação do condomínio cumpre reiterar, só poderá ser anuída pelo Colegiado se vier a ocorrer em área oriunda de gleba anteriormente submetida ao parcelamento previsto na citada lei nº. 6.766/1979.

7.1. As razões para esse procedimento estão delimitadas com precisão, em parte da manifestação aposta ao citado Parecer CJ/SH nº 52/2015, quando do Despacho de Anuência exarado pela Chefia da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação, que expressamente afirmou:

> *"Observo, apenas, que o conceito de condomínio pressupõe prévio parcelamento, posto que depende de sistema viário previamente ordenado, aquilo a que José Afonso da Silva se referiu como "plano de arruamento", bem como infraestrutura existente ou planejada.*
>
> *Por essa razão, não é possível substituir as ferramentas de parcelamento do solo (loteamento e desmembramento) pelo condomínio, que é aplicável* ***após*** *aquelas. Condomínio não abre ruas, não entra no ordenamento territorial urbano, mas sim se presta a aproveitar o solo urbano que, portanto, deve estar pronto para recebê-lo.*
>
> *Para estar pronto, precisa estar integrado à malha urbana, o que se faz com o parcelamento do solo."*

8. Diante desse quadro e na medida em que as alterações introduzidas pela recente edição da Lei nº 13.465/2017 no Código Civil e na Lei nº 6.766/1979, não modificaram as regras a serem observadas no parcelamento do solo urbano, que se dá por loteamento ou desmembramento, e não por condomínio, a orientação já fornecida por meio do citado Opinativo permanece inalterada em relação a atuação do GRAPROHAB no exame dessa modalidade de condomínio edilício.

9. Em relação à proposta do Secovi consistente na estruturação de procedimento de "oitiva" e "anuência" em casos repetitivos que são trazidos à avaliação da

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
CONSULTORIA JURÍDICA DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Procuradoria Geral do Estado, cumpre observar que esses procedimentos refogem à área de atuação da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação, unidade integrante da instituição.

9.1. E isso ocorre, pois sua competência, nos expressos termos do artigo 3º, do Decreto nº 52.420, de 28/11/2007[4], que alterou o Decreto nº 52.053, de 13/08/2007, importa em assessoramento jurídico e depende de solicitação da Presidência do GRAPROHAB.

10. Com essas considerações, restituo os autos, com proposta de encaminhamento à Presidência do GRAPROHAB, para as providências sequenciais.

São Paulo, 20 de julho de 2018.

THEREZA CHRISTINA RICCO DELLA SANTA
Procuradora do Estado

4 Artigo 3º - A Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação, prestará assessoria jurídica ao GRAPROHAB, quando houver solicitação de sua presidência.