



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Birigüi, 6 de abril 2020.

Parecer 065/2020 – Complementar ao 43/2020

Solicitante: **Felipe Barone Brito**

Presidente da Câmara Municipal de Birigüi

Assunto: Projeto de Lei Complementar 7/2020 – Institui Condomínios Horizontais de Acesso Restrito de Lotes.

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer complementar sobre o projeto em epígrafe, de autoria do Poder Executivo, que institui condomínios horizontais de acesso restrito de lotes para fins residenciais, nos termos que especifica. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob número 0532/2020, em 12 de março de 2020. Despachado para parecer em 13 de março de 2020. Recebido para parecer em 13 de março de 2020.

Antes da promulgação da Lei 13.465/2017, falar em “condomínio de lotes” constitua em si uma contradição em termos, em razão da ausência de legislação específica. Até então, as figuras conhecidas eram o loteamento, o loteamento de acesso controlado, e o condomínio edilício de apartamentos, e raramente de casas.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

A partir da edição da Lei 13.564/2017, surgiu nova modalidade de condomínio, diverso daquele previsto na Lei 4.591/64 e Lei 6.766/79, por meio da introdução do artigo 1.358-A, no Código Civil, cujo texto merece ser transcrito:

“Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

No condomínio de lotes, estes figuram como unidades autônomas, porém, não ocorre a divisão da gleba em lotes, tal como ocorre nos parcelamentos comuns. A gleba permanece como imóvel único, motivo pelo qual não ocorre a transferência de áreas para o Município.

Não cabe, nos estreitos limites deste parecer, uma avaliação profunda da nova figura, mesmo porque, a própria doutrina, assim como a jurisprudência ainda estão construindo este novo regime jurídico.

De qualquer sorte, a questão aqui não é a legalidade, que já foi costurada pelo artigo 1.358-A, do Código Civil, mas sim a conciliação das diversas leis aplicáveis, para a construção do regime próprio do condomínio de lotes, que será uma tarefa do Poder Executivo, quando da aprovação, ou não, de empreendimentos desta natureza.

Assim posto, e tendo em vista a expressa previsão legal, opinamos pela legalidade da propositura, submetendo o presente à alta consideração de Vossa Excelência, e aos demais membros da Casa para as providências cabíveis.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

É o parecer.

Wellington Castilho Filho
Procurador Jurídico

Fernando Baggio Barbieri
Advogado