



Definição de imóvel em condomínio

Jacir Antonio Rambo ¹

23 dez. 2015

Resumo – Este artigo analisa as consequências jurídicas da decisão do proprietário de construir sobre seu imóvel (lote ou gleba) mais de uma unidade autônoma (edificação). Aborda as modificações sofridas pelo imóvel e as suas implicações. A pesquisa apresenta proposta para resolver dentro do direito privado, via Cartório de Registro da Propriedade Imobiliária, a problemática de empreendimentos imobiliários, através da instituição de Condomínio Territorial, ao mesmo tempo em que propõe solução para o conceito de parcela cadastral, que desconsiderava os conceitos de condomínio.

Palavras-chave: condomínio territorial. condomínio edilício. parcela cadastral. imóvel territorial. condomínio fechado. loteamento fechado.

1. INTRODUÇÃO

O Ministério das Cidades – MCidades publicou em 2009 a Portaria Ministerial 511, propondo um conceito de parcela para o Cadastro Territorial Multifinalitário, para compatibilizar os diferentes conceitos de 'Imóvel' adotados pelos vários órgãos da administração pública. Porém, não levou em consideração as transformações de imóveis decorrentes da Instituição de Condomínios.

A presente pesquisa é continuação dos estudos sobre as transformações dos imóveis, visa compatibilizar o conceito da parcela cadastral estabelecido pela portaria 511 e a legislação civil pátria, apresentando a definição jurídica para o 'Imóvel em Condomínio', apoiado no lançamento dos conceitos de 'Imóvel Territorial' e da 'Instituição de Condomínio Territorial.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

A pesquisa envolve conhecimento multidisciplinar, com ênfase nas áreas da engenharia (agrimensura, parcelamento do solo, condomínio territorial, condomínio edilício, edificações, incorporação imobiliária), da administração pública (cadastros territoriais, retificação da descrição de imóveis no Cartório de Registro, tributação sobre imóveis), e do direito (civil, imobiliário, registral, notarial, agrário, administrativo), assuntos relacionados à formação ou atividade profissional do pesquisador.

O trabalho foi realizado a partir da pesquisa bibliográfica, e para tanto se utilizou o Método Dedutivo.

Para as investigações de menor complexidade científica, a pesquisa baseia-se no Método Indutivo,

¹1jacirrambo@hotmail.com, Advogado (OAB/SC 39.807) e Técnico Agrimensor (CREA/SC 126516-5), Itapema, Brasil.



consistindo em “pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral” conforme Passold (1999).

Ao interpretar as informações obtidas, recorre-se ao Método Sistemático, procurando-se determinar o conteúdo normativo da ordem jurídica pertinente, mediante interpretação literal, lógica e histórica da lei, buscando-se desvendar o verdadeiro sentido e alcance desejado pelo legislador, pois o Cartório de Registro, a Prefeitura Municipal formam sistemas isolados e autônomos, mas todos vinculados às informações territoriais produzidas pelo Cadastro.

3. RESULTADOS

O Ministério das Cidades – Midades publicou em dezembro de 2009 a Portaria Ministerial nº 511, instituindo as “Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros” (BRASIL, 2010).

Estas diretrizes estabelecem que a totalidade do Município deve ser cadastrada, sendo moldada em parcelas, conforme determinação dos arts. 1º; 2º e 3º (BRASIL, 2010).

A parcela cadastral é conceituada no Art. 2º como sendo “a menor unidade do cadastro, definida como uma parte contígua da superfície terrestre com regime jurídico único”, ou seja, não pode existir sobreposição ou lacunas entre as parcelas cadastrais (BRASIL, 2010)

Para Jürgen W. Philips (BRASIL, 2010) “(...) A parcela nunca engloba mais do que um imóvel”.

Assim, o território do município é composto de parcelas. O cadastramento será considerado completo quando a superfície do município e a superfície cadastrada forem idênticas. Lotes, glebas, vias públicas, praças, lagos, rios, etc. (BRASIL, 2010)

Neste sentido, a legislação pátria, mais especificamente o Código Civil – CC estabelece no Art. 79 que “são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.” (BRASIL,

2002).

Toda a legislação pátria trata o imóvel de forma individualizada, a Lei nº 6015/73 complementa esta individualização com dois dos princípios pilares do direito registral, ambos estabelecidos em seu art. 173 §1º, são eles: a) o princípio da “unicidade da matrícula” em que “cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da presente Lei” (art. 173, §1, I) (BRASIL, 1973); e, b) o princípio da “especialidade objetiva” em que o imóvel é identificado e individualizado (art. 173, §1º, II, 3) (BRASIL, 1973).

Os imóveis, principalmente os urbanos, se transformam constantemente, ocasionando modificações que incluem a divisão e unificação de lotes, a mudança de limites devido ao parcelamento de glebas e a transformação de lote em futuras unidades autônomas de construção autorizada ou aprovada pelo Município, nos termos de Lanna (2003), Meirelles (1979) e de Rambo et all (2006).

Em decorrência do projeto, segue-se o alvará autorizando a realização da construção e o habite-se certificando a existência da obra concluída.

(...)

O Município pode e deve fiscalizar as atividades de ocupação, mas inegavelmente deverá cadastrar a realidade dos imóveis e a dinâmica de suas transformações (RAMBO, et all, 2006).

O Condomínio edilício é formado de duas ou mais unidades, constituindo, propriedade autônoma sujeita às limitações da Lei 4.591/64, devendo a cada unidade ser tratada como objeto de propriedade exclusiva, acrescida de uma fração ideal do terreno e das coisas comuns (BRASIL, 1964).

O Douto Professor Caio Mário da Silva Pereira (1988) explica de forma clara e objetiva que o condomínio edilício é constituído por duas propriedades, uma exclusiva e outra em condomínio:

Propriedade individual, exclusiva, sobre a unidade autônoma, subordinada embora a sérias restrições (o



que não é estranho ao conceito do domínio tradicional). [...] Condomínio sobre o solo, sobre os elevadores do edifício, sobre a caixa d'água, sobre o saguão da entrada, sobre as partes enfim que interessam ao prédio como unidade arquitetônica. [...] A nosso ver há uma compropriedade e uma propriedade individual, que vivem juntas (PEREIRA, 1988).

A lei de Condomínio e Incorporações, Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964) viabiliza sua aplicação em condomínio de casas, conhecido como condomínio fechado, ou ainda, de forma equivocada, chamado de loteamento fechado:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

(...)

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si (BRASIL, 1964).

Flávio Tartuce (2011) fortalece o tema, citando posicionamento do Conselho da Justiça Federal:

Cumprе anotar que se segue o entendimento doutrinário que prega a aplicação das regras do condomínio edilício para categorias similares. Nesse sentido, Enunciado 89 do CJF/ STJ, da I Jornada de Direito Civil, In verbis: "O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber,

aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo (TARTUCE, 2011).

Seguindo Silvio de Salvo Venosa (2013), são frequentes os chamados condomínios fechados, verdadeiros bairros edificadas para fins residenciais ou de lazer:

Se as edificações ocorrem em dezenas de lotes, como nos casos concretos, com vias particulares, não temos dúvidas de que existem partes comuns, coletivas e unidades autônomas, empregando-se, no que não, conflitar, a lei condominial. E opinião também de J. Nascimento Franco e Niske Gondo (1988:10). (VENOSA, 2013).

Outro fenômeno moderno, segundo Venosa (2013) é a existência de cemitérios privados. Para ele a relação entre o administrador e o titular do terreno do cemitério e o adquirente de espaço para sepultura costuma ser de locação ou comodato (VENOSA, 2013).

4. DISCUSSÃO

O Condomínio Edilício e o Condomínio Fechado, este equivocadamente chamado de loteamento fechado, são conceituados como o exercício do domínio exclusivo sobre unidades autônomas edificadas, mais o domínio exercido em conjunto, sobre o total da parcela cadastral = imóvel (lote ou gleba), sendo regulados pela Lei 4.591/1964 (BRASIL, 1964).

Um imóvel (lote ou gleba) pode se transformar em um ou mais imóveis edifícios (edificados) por ocasião de se incorporar (ao terreno) unidades autônomas edificadas (RAMBO, et all., 2006).

A instituição do condomínio (territorial ou edificado) consistem na regulamentação do domínio exercido em conjunto, por mais de um dono, sobre o mesmo bem imóvel, discriminando-se as áreas privativas pertencentes às unidades autônomas (de domínio privado: apartamento; vaga de garagem; lote interno ao condomínio fechado) e as áreas de uso em comum (de domínio coletivo, com normas para utilização e com rateio das despesas de manutenção).



As áreas de uso em comum são as utilizadas para acesso às unidades autônomas (hall de entrada, escadas, elevadores, corredores de acesso, além das vias internas para acesso aos lotes existentes nos condomínios territoriais fechados) e outras áreas para utilizações coletivas e específicas (salão de festas, sala de jogos, academia, cinema, sauna, área de piscinas).

As áreas privativas, destinadas às unidades autônomas (territoriais ou edificadas), mais a respectiva distribuição proporcional das frações ideais das áreas de uso em comum, formam novos imóveis (territoriais ou edificadas, conforme o caso), sempre vinculados às inscrições cadastrais das respectivas parcelas territoriais de origem.

Deste modo, o Condomínio Territorial está embasada no artigo 8º da Lei 4.591/64, estando sujeita às limitações desta Lei (BRASIL, 1964), e portanto, é a materialização de ato jurídico inter vivos, com inscrição obrigatória no Cartório de Registro, constando a individualização de cada unidade territorial (parte do terreno reservado para futura edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessa edificação, como jardim e quintal, bem como, quando existente, a fração ideal sobre as partes comuns, atribuída a cada unidade, nos termos dos artigos 7º e 8º da Lei 4.591 (BRASIL, 1964).

Assim, o condomínio Edifício difere do Condomínio Territorial pelo tipo de unidade autônoma gerada na instituição do condomínio e pelo tipo das áreas de uso em comum.

Quanto ao tipo de unidade autônoma, no Condomínio Edifício elas são edificadas, enquanto no Condomínio Territorial essas unidades são formadas por partes não edificadas (terreno).

Quanto às áreas de uso em comum, no Condomínio Edifício essas áreas são as edificadas e destinadas para utilização coletiva (Hall de entrada, escadaria, elevador, salão de festas, play ground), enquanto no Condomínio Territorial são as áreas não edificadas e destinadas para utilização coletiva (vias de acesso, campo para futebol, área para salão de festas).

Na Instituição de Condomínio, caso alguma unidade não possuir áreas de uso em comum, pode/deve ser dispensada do pagamento destinado ao custeio das despesas de manutenção das áreas em condomínio. É o caso de Lojas pertencentes a edifícios formalizados com a previsão de que essas Lojas tem frente com acesso direto para a via pública. Também é o caso da Instituição de Condomínio Territorial que discrimine a(s) parte(s) de uso do imóvel sob domínio privativo de cada proprietário, sem previsão de território com uso em comum. o que resulta, por exemplo, na posterior edificação de casas conjugadas.

Outra questão relevante é a respeito dos jazigos (covas) em cemitérios privados, onde ao se formalizar o condomínio Territorial, os espaços para os jazigos terão matrícula própria, conferindo direito real ao adquirente. A relação entre o administrador e o titular do jazigo (terreno do cemitério) se dará como síndico e condômino respectivamente.

A Figura 1 representa a parcela de origem dum antigo imóvel territorial rural que sofreu intervenções humanas. Considerando que houve ampliação do perímetro urbano, ocorreram modificações e transformações de fato que resultaram em alterações de direito (na propriedade) que estão representadas no terreno desenhado na Figura 1.

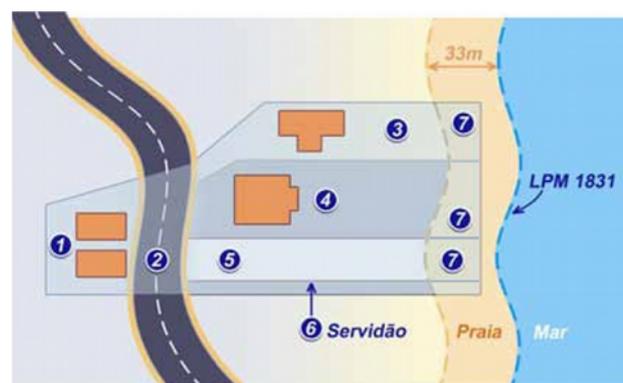


Figura 1 – Modificações e transformações ocorridas num antigo imóvel territorial

Fonte: adaptação de Philips (2006, p. 104)

Mesclando os conceitos encontrados sobre parcelamento do solo urbano, sobre condomínios edifícios (edificados) e sobre condomínios territoriais, os fatos apresentados na Figura 1 podem ainda ser



adaptados aos conceitos apresentados nas Diretrizes cadastrais publicadas pelo Ministério das Cidades (BRASIL, 2010), o que está interpretado conforme descrito a seguir:

A parte 1 requer matrícula própria, mantendo-se o nome do antigo proprietário no cartório de Registro, por ser área remanescente, resultado da subdivisão de área efetuado para desapropriação da parte 2, cuja propriedade foi transferida ao governo. Entretanto, a parte 1 possui duas edificações, o que implica na existência de dois imóveis edificados, caracterizando que esta parte está sujeita ao registro da Instituição do Condomínio, para discriminar as áreas territoriais privativas de cada unidade autônoma de edificação e o cálculo das respectivas áreas territoriais de uso em comum (se houver). De outro modo, se respeitado os requisitos da legislação pertinente, o proprietário poderá regularizar o caso considerando que a parte 1 foi subdividida em duas parcelas territoriais, cada uma transformada em imóvel edificado;

A parte 2 corresponde a faixa de domínio público que deve estar matriculada no Cartório de Registro, averbando a área como bem público, cuja parte foi destinada para a construção da estrada que atualmente existe no local, independente da indenização. Se pendente a indenização constará como proprietário o antigo dono da área e, se desapropriada, constará como proprietário o “governo”;

A parte 3 é objeto de um contrato de usufruto, contendo um imóvel edificado. Se a testada e a área da parte 3 respeitar as dimensões mínimas exigidas para parcelamento municipal, o território pode ser desmembrado, gerando um imóvel edificado independente. Caso contrário, estará sujeito à Instituição de Condomínio, vinculado ao menos com a parte 4;

A parte 4 é a residência do proprietário de toda gleba desenhada na Figura 1. Assim, a parte 4 é um imóvel residencial (edificado) e pode ou não estar em condomínio territorial com a parte 3, dependendo da vontade do proprietário da gleba e das exigências

legais do município;

A parte 5 está destinada para fins de preservação ambiental, por determinação da legislação pertinente. Essa restrição não deve ser averbada no cartório de Registro, já que é imposição de direito público e o controle do uso e ocupação do território compete ao Poder Executivo, com fiscalização apoiada em um Cadastro Territorial, preferencialmente multifinalitário. Ao cartório de Registro cabe apenas as publicações do direito privado (direitos reais) vinculadas à propriedade e respectivas subdivisões desses direitos;

Se a legislação municipal permitir, a parte 5 pode constituir imóvel territorial independente, devendo para tanto ser desmembrada. Caso contrário, sujeita-se à Instituição de Condomínio, com discriminação das áreas de uso privativo para preservação ambiental, já que tem acesso direto à via pública e, em princípio, não necessita áreas territoriais de uso coletivo;

A parte 6 é uma servidão de passagem em favor da parte 2 (imóvel de uso público) e é destinada para uso público de acesso à praia, cuja restrição é imposta por determinação da legislação de direito público, o que não deve ser publicado em cartório. Caso essa servidão fosse em benefício de um imóvel particular (de uso não público), deveria ser averbada na matrícula do imóvel onerado. Como toda servidão de passagem, a parte 6 pertence ao imóvel de origem, de modo que permanece incorporada à parte 5, independente desta ser ou não o mesmo imóvel da parte 4;

As partes 7 formam a faixa conhecida como terreno de marinha. Caso estiver caracterizado tecnicamente que esse terreno é de propriedade da União, as partes 3, 4 e 5+6 terão cada uma, obrigatoriamente, necessidade da Instituição de Condomínio Territorial entre o antigo proprietário da gleba e a União, gerando assim dois imóveis territoriais (estando um deles, obrigado ao aforamento, laudêmio e taxa de ocupação), devendo ser discriminada as partes 7, de uso privativo da União com acesso pelo mar (com tendência de ser cedida como direito de superfície ou concessão de uso), e as partes 3, 4, 5 e 6 de uso



privativo dos outros proprietários que tem acesso pela parte 2 (via pública).

Contudo, se as partes 3, 4 e 5+6 possuírem área maior que a mínima de lote, em consonância com o plano diretor, o proprietário poderá optar por recuar o limite destas partes (imóveis) a fim de exercer o domínio somente sobre a propriedade privada, não estando obrigado ao aforamento e laudêmio.

5. CONCLUSÃO

Se dentro de um imóvel (lote ou gleba) estiver edificado mais do que uma unidade habitacional e/ou comercial, ou seja, houver mais de um regime jurídico, o imóvel de origem territorial estará transformado em dois imóveis edificados e devem ser adequados as duas opções estabelecidas na legislação brasileira (parcelamento do solo ou Instituição de Condomínio).

Portanto, o imóvel acima descrito, deverá ser desmembrado, se transformando em diversos imóveis,

na mesma quantidade de unidades autônomas já edificadas (residenciais/ comerciais). Ou, por opção do proprietário, ou quando o desmembramento não for legalmente possível, o imóvel estará sujeito às regras de condomínio edilício e territorial, conforme Lei 4591 (BRASIL, 1964), já que o correto é caracterizar que cada unidade autônoma, necessariamente, detenha o respectivo uso privativo e o domínio da parte correspondente.

Nesses casos, deve-se aprovar na prefeitura municipal e averbar no cartório de Registro as respectivas transformações ocorridas no imóvel e/ou as respectivas instituições de condomínios, conforme as necessidades decorrentes dos fatos.

Com base nos conceitos de Condomínio aqui dispostos, facilitará a realização do cadastro destes imóveis de forma correta, de modo a se respeitar toda a legislação federal sobre o tema, incluindo os princípios registrais da “unicidade da matrícula” e da “especialidade objetiva” do imóvel.

Definition of property in condominium

Abstract – This article examines the legal consequences of the owner's decision to build on your realty (lot or plot) over a standalone unit (building). Addresses the changes undergone by the realty and its implications. The research presents proposal to solve within the private, via Properties Registry to the problems of real estate projects through the Institution of Territorial condominium, while proposing solution to the concept of cadastral parcel, which disregarded the condominium concepts.

Keywords: territory condominium. buildings condominium. cadastral parcel. territorial realty. gated condominium. gated allotment.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. Ministério das Cidades. Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário

nos municípios brasileiros. Manual de Apoio (Portaria Ministerial nº 511, de 07 de dezembro de 2009). Brasília : MCidades\Lincoln Institute (Programa Nacional de Capacitação das Cidades). 2010.

LANNA, Carlos L. R. Manual dos atos administrativos. Leme: LED, 2003.

MEIRELLES, Hely L. Direito de construir. 3. ed. São Paulo: RT, 1979.

PASOLD, Cesar L. Prática da pesquisa jurídica: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito. 3. ed. Florianópolis: OAB/SC, 1999.



PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. São Paulo: Forense, 1988.

PHILIPS, Jürgen W. **Conceito de imóvel e parcela no cadastro georreferenciados**. Boletim do IRIB em Revista, n. 325. 2006.

RAMBO, Luiz Inácio; LOCH, Carlos; PILATI, José Isaac; RAMBO, Jacir Antonio. Transformação de Imóveis e Atualização de Matrículas nas Incorporações Imobiliárias não Registradas. In: GT

Cadastro e Lab FSG. Congresso Brasileiro De Cadastro Técnico Multifinalitário - COBRAC, 7. 2006, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2006. v. CD-ROM.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. Volume único. - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: METODO. 2011.

VENOSA, Silvio S. **Direito Civil**: Direitos Reais. 13. ed. Coleção direito civil, v. 5. São Paulo: Atlas, 2013.

Correspondência:

Jacir Antonio Rambo

jacirrambo@hotmail.com, Itapema, Brasil.

Recebido: 05/11/2015

Aprovado: 23-12-2015

Como citar: RAMBO, Jacir Antonio. Definição de imóvel em condomínio. **Syn. Scy. UTFPR**, Pato Branco, (NBR 6023) v. 10, n. 2, p. 68–74, abr./jun. 2015. ISSN 2316-4689 (Eletrônico). Artigos convidados da IV Semana de Agrimensura & I Workshop sobre Cadastro Territorial Multifinalitário, Pato Branco-PR. Disponível em: <<https://periodicos.utfpr.edu.br/synscy>>. Acesso em: DD mmm. AAAA.

DOI: “em processo de registro”

Direito autoral: Este artigo está licenciado sob os termos da Licença Creative Commons-Atribuição 4.0 Internacional.