

CONDOMÍNIO E LOTEAMENTO – ENTENDA A DIFERENÇA

Tatiana Façanha Borges
Advogada, sócio de Cleto Gomes – Advogados Associados

O sonho da casa própria é um desejo comum por diversos fatores que variam desde a necessidade de uma moradia ou a vontade de privacidade e, por precisar de um investimento considerável, é essencial que se obtenha o máximo de informações para sua aquisição.

Ao procurar adquirir um imóvel, deve-se considerar se há viabilidade de realizar com recursos próprios a edificação ou já adquiri-la realizada e, nesse ponto, deve-se entender a diferença entre Condomínio e Loteamento.

O Condomínio é uma edificação, que pode ter um ou mais andares, podendo ser de unidades distintas entre si, seja para fins residenciais ou comerciais, casas ou apartamentos, devendo cada unidade ser devidamente identificada e discriminada com saída para via pública.

Nele, as áreas comuns do condomínio são de todos, não sendo possível sua divisão, alienação ou uso exclusivo de um único condômino, entretanto, aquele que detém propriedade de uma unidade poderá transferir os direitos pertinentes à sua aquisição e à constituição de direitos reais sem a anuência dos demais condôminos.

A previsão legal dos condomínios se encontra na Lei nº 4.591 de dezembro de 1964, bem como no Código Civil, no Capítulo VI, iniciando-se no art. 1.314 até o art. 1.330, bem como no Capítulo VII, dos art. 1.331 até o 1.358-A e, finalmente, no Capítulo VII-A que trata sobre o condomínio em multipropriedade, no qual o imóvel tem vários proprietários que são titulares de fração de tempo do bem, nos art. 1.358-B ao Art. 1.358-U.

O loteamento é decorrente de uma subdivisão de uma gleba, sendo esta uma porção de terra que não sofreu desmembramento ou loteamento desde a vigência da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passando a contar com divisão em lotes, abertura de novas vias de circulação ou modificação e/ou ampliação das já existentes e criação ou alargamento de locais públicos para convivência.

Nesta modalidade, deverá ser fornecida a infraestrutura básica, conforme estabelece o art. 2º, § 5º da Lei 6.766/79, qual seja:

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

O loteamento poderá ser na modalidade de acesso controlado, no qual precisará de regulamentação do poder público Municipal, caso não haja, não poderá ser inviabilizado o acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, decorrente do Poder de Polícia do Ente.

Aquele que adquire imóvel de loteamento poderá realizar edificação, desde que esta seja realizada em conformidade com as previsões legais aplicáveis ao loteamento e as previstas no contrato, todavia, caso não as observe, poderá sofrer impedimentos em sua obra pelo loteador, de acordo com o art. 45 da Lei 6.766/79:

Art. 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

O Código Civil, no art. 1.358-A, também trata sobre lotes na sua perspectiva como condomínio, prevendo que haverá aqueles com partes sendo de propriedade exclusiva e comum.

A construção do sonho da casa própria, portanto, além de considerar o desejo do adquirente em construir o imóvel conforme seu ideal ou de obter um com especificações já determinadas e o seu poder aquisitivo, também deve ser realizada com as devidas cautelas e considerações legais e contratuais do loteamento ou do condomínio.