

CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL- “Condomínio de casas “

José de Arimatéia Barbosa

Debatedora: **Elaine Moreira do Carmo**

FÓRUM MATO-GROSSENSE DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS - *09 E 10 DE Abril de 2015*

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE MATO GROSSO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA



FÓRUM MATOGROSSENSE DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS

Pode haver condomínio, onde não existe área comum?

Pode haver condomínio de lote, desprovido de benfeitorias?



CONDOMÍNIO DE CASAS - Lei 4.591/64

- Condomínio = “deitado” ou horizontal - Unidade autônoma = Edificação e respectiva área privativa + fração ideal do terreno e área comum.
- Diferente do condomínio comum ou voluntário; hereditário ou criado por decisão judicial (art 1.331 e sgts do código Civil).



REQUISITOS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO- Art. 1.332 Cod. Civil

4

- Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:
- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III - o fim a que as unidades se destinam.
- Dentre os três itens acima, destaca-se a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva e das partes comuns.
- Assim sendo, sob pena de ausência de requisito essencial, item I do art. 1.332, do Cód. Civil, impossível é a instituição de um condomínio edilício sem as partes de uso comum.



INQUIETUDE

Saber se as casas geminadas, com saídas independentes para via pública, erigidas sobre terreno com área inferior a 125 m² (5x25mts-Lei Federal 6.766-79) podem ser abrigadas pela Lei de incorporações e condomínios.

Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público (art.1.331, parágrafo 4º-Cciv.)



EMPREENDIMENTOS COM INEXISTÊNCIA DE ÁREA COMUM: QUALIFICAÇÃO REGISTRAL NEGATIVA

6

- ▶ É nítido que o registro da instituição de Condomínio Edilício não pode prosperar em empreendimentos de casas geminadas ou similares que não possuem área comum e por vezes possuem acesso independente para cada unidade autônoma para a via pública.
- ▶ Trata-se de uma burla à lei do parcelamento do solo, e na verdade se enquadra na regra contida no art. 5º da Lei nº 4591/64, ou seja, condomínio do código necessário. Pode-se afirmar também que mesmo que tenha havido aprovação pela Municipalidade da instituição do condomínio, deve o Registrador Imobiliário recusar o registro, pois a aprovação do órgão público municipal confere o direito a erigir a edificação, mas não de acesso ao instituto do Condomínio Edilício. Não se pode afastar o princípio da qualificação registral, independentemente de parecer positivo ou negativo, anterior ou posterior, de qualquer órgão da administração pública, pois trata-se de controle da legalidade formal do ato jurídico espelhados nos títulos. (Maria Carolina Magalhães)



EMPREENDIMENTOS COM INEXISTÊNCIA DE ÁREA COMUM: QUALIFICAÇÃO REGISTRAL NEGATIVA

7

- ▶ Inexistindo áreas efetivamente comuns à todos os condôminos deverá o registro da condomínio edilício ser negado, pois se tem uma insuficiência para o emprego no caso contrato do instituto contido na Lei nº 4.591/64. Casas geminadas sem áreas comuns e/ou com acesso independente para a via pública são construções independentes, possuindo autonomia entre si, o que poderia caracterizar, caso fosse registrado como condomínio edilício, burla à lei do parcelamento do solo.
- ▶ A instituição de condomínio edilício sobre casas é perfeitamente admissível, nos termos do art. 8º da Lei nº 4.591/64, mas para tanto é necessário que seja atendido o contido nos artigos 1.331 e ss do Código Civil, que se distingue daquele relativo ao parcelamento do solo, estabelecido pela Lei nº 6.766/79.
- ▶ Pelo que se conclui, quando nos deparamos com casos dessa natureza, não há no imóvel um condomínio constituído por casas geminadas ou similares, pois cada um dos pavimentos é uma unidade autônoma, mas sim de dois lotes ou mais de um terreno desmembrado e em que foram construídas unidades geminadas. (Ma. Carolina Magalhães)



CAPITALISMO GLOBAL x Sistema econômico brasileiro art. 170-CF/88

- Reconhece o imóvel como ativos de investimentos, jamais como bem social
- Assegura a todos existência digna pela via do trabalho humano e da função social da propriedade
- Eis o óbice ao exercício da cidadania e dignidade humana: Promover a inclusão das populações marginalizadas



POLÍTICA GOVERNAMENTAL

- Direito Constitucional de Propriedade (contribuição e limites)
- Omissão do planejamento urbano (intervenções jurídico políticas)
- Garantia desse Direito aos menos hipossuficientes: Direito à moradia, antes Direito atípico, implícito (5º, parágrafo 2º CF/88);
- Hoje, inserido aos Direitos Sociais, art. 6º CF/88 - pela EC nº 26. Exemplo: Programa MCMV, bem ou mal é um começo?



Faça o que eu digo mas não faça o que faço.

10



Fotos do site Parecis.Net
Segunda-feira dia 06/04/2015



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis

ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 24.772.287/0001-36
Criação Lei n°. 5.315 de 04 de Julho de 1988

MENSAGEM LEGISLATIVA Nº 064/2014

25 de agosto de 2014.
Autônoma: Poder Executivo Municipal

Excelentíssimo Senhor
Vereador **VANDERLEI BAIOTO**
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Campo Novo do Parecis
Exmo. Srs Vereadores da Câmara Municipal de Campo Novo do Parecis

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o **Projeto de Lei Complementar nº 006/2014**, que altera a **Lei Complementar nº 004/2003** que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do município de Campo Novo do Parecis, com o seguinte pronunciamento.

A presente proposição versa sobre a necessidade de alteração do Capítulo VIII da dita Lei, que dispõe sobre os condomínios horizontais, haja vista que as disposições atuais rezadas na presente lei não atendem as necessidades das tendências da construção civil do município de Campo Novo do Parecis.

As alterações aqui postadas foram objeto de discussão e balizamento com o setor imobiliário, empresas de construção civil, cartorários, sociedade civil e Poder Legislativo, que se encontram anuentes quanto às mudanças necessárias para atender a população quanto à aquisição de sua moradia própria, como forma de atender ao desenvolvimento, incrementando ainda geração de emprego e renda.

Prevaleço-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e a seus ilustres Pares a manifestação do meu singular apreço, encaminhando-lhes o presente Projeto de Lei para análise e, posterior, aprovação.

Com apreço,

Mauro Valter Berft
PREFEITO MUNICIPAL
CPF 308 107 010-49

CÂMERA MUNICIPAL DE CAMPO NOVO DO PARECIS - MT

25-800-2614 8739 081171 1/2

Avenida Mato Grosso, 66-NE - Centro - FONE (65) 3382-5100 - CEP 78.360-000
E-mail: gabinete@camponovodoparecis.mt.gov.br - Site: www.camponovodoparecis.mt.gov.br



Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecís

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 24.772.287/0001-36

Criação Lei n.º 5.315 de 04 de Julho de 1988

Campo Novo do Parecís-MT
Fl. N.º 02

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 006/2014 25 de agosto de 2014.

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2003 QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECÍS.

MAURO VALTER BERFT, Prefeito Municipal de Campo Novo do Parecís, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O Capítulo VIII, que trata Dos Parcelamentos em Condomínios, da Lei Complementar n.º 004 de 30 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do município de Campo Novo do Parecís, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Capítulo VIII

DOS PARCELAMENTOS EM CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 42. Para a aprovação de projeto de condomínio o interessado apresentará requerimento à municipalidade, acompanhado de:

- I - título de propriedade;
- II - certidão de inteiro teor do terreno expedida pelo Registro de Imóveis;
- III - projeto contendo planta em 3 (três) vias com a situação do imóvel, indicação das vias existentes, indicação do tipo de uso predominante no local, indicação da divisão de lotes pretendida na área com as respectivas áreas, as dimensões lineares a angulares e projeto das edificações existentes ou a construir;

IV - memorial descritivo das unidades imobiliárias.

§ 1º. Para aprovação do Condomínio, o proprietário obriga-se a disponibilizar a infraestrutura da área e demarcação da mesma.

§ 2º. Para a aprovação do projeto de condomínio horizontal deverão ser observadas as seguintes condições técnicas:

- I - Área útil: são os espaços internos das unidades imobiliárias, medidos a partir do piso, excluindo as paredes.
- II - Área privativa: área limitada pela linha externa, que contorna as paredes das dependências do imóvel e pelo eixo das paredes que separam de outra unidade individual, inclusive as áreas de garagem, cobertas ou não.
- III - Área de uso comum: tudo que for construído no condomínio para uso comunitário, tais como ruas e calçadas de acesso, piscinas, jardins, portaria, recepção, corredores, escadas e outras áreas de uso geral.
- IV - Área Total: a soma da projeção de todas as áreas, inclusive garagem (soma da área privativa mais a área de uso comum).
- V - Fração Ideal do Empreendimento: parte que caberá a cada comprador, no âmbito total, ou seja, a área privativa mais a área de uso comum.
- VI - Taxa de ocupação: projeção da área de construção, dividida 100 (cem) vezes pela área total do terreno.

(Assinaturas)

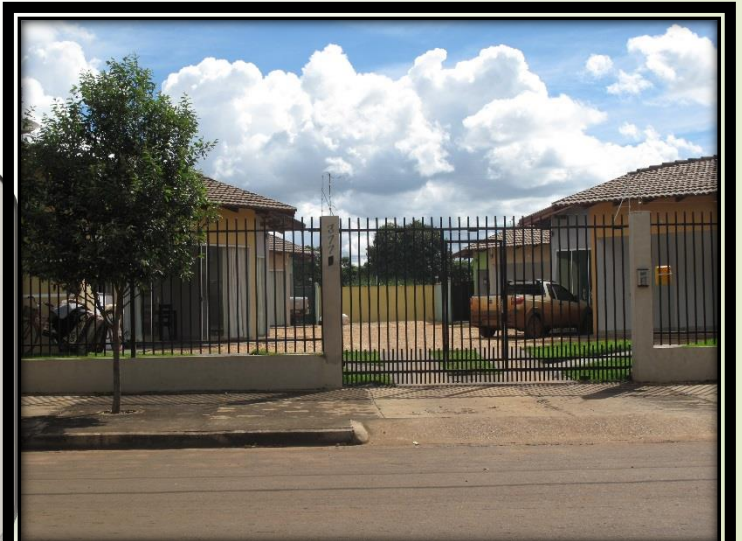


INCENTIVO AO FINANCIAMENTO

13

- Dignidade e bem estar da pessoa humana x poder econômico, que as vezes ultrapassa os limites do racional para atingir o fim pretendido; qual seja parcelar o solo além do mínimo legal para se ganhar mais dinheiro.
- Bioética – Biodireito - aplicados à espécie.





Lei 6766/79 – Lei do parcelamento do solo urbano

15

- *A vigente Lei 6766/79, promulgada há 35 anos, admite somente o loteamento e o desmembramento, como forma de parcelamento urbano; o primeiro quando há abertura ou prolongamento de ruas, logradouros públicos; o último quando há aproveitamento do sistema viário. Nela vê-se, portanto, que não há previsão para “o loteamento fechado”, muito comum nos grandes centros, nem de “condomínio deitado e/ou de casas”.*



Condomínio edilício

Condomínio edilício = Código Civil e Lei 4.591/64.

- ▶ Edifício = construcción (Diccionario de Derecho Romano - Guillermo Cabanellas de Torres)- Refere-se à edificação.
- Condomínio em um único plano horizontal: todas as unidades têm contacto com o solo.



Condomínio e Loteamento

Condomínio = Benfeitoria-unidade autônoma (área de uso exclusivo + parte ideal do terreno + parte ideal das coisas comuns).

Loteamento = o lote, com a propriedade exclusiva do solo.



QUESTÃO formulada e a seguir respondida pelo Des. Narciso Orlandi

No condomínio em plano horizontal único, pode a área de uso exclusivo ser apenas o espaço demarcado no terreno, isto é, o “lote”?



ORDENAMENTO JURÍDICO-

Lei 4.591/1964

- ▶ Art. 1º - ... conjuntos de edificações, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, poderão ser alienados, no todo ou em parte...
- ▶ Art. 8º: “Quando ... o proprietário ... desejar erigir mais de uma edificação ..., em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno...”
- ▶ Art. 68: “Os proprietários (que) pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, ... deverão ... satisfazer às exigências constantes no art. 32 ...”



AP. CÍV. Nº 1.0324.13.013737-9/002-TJMG

- ▶ **EMENTA:** PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – ABERTURA DE MATRÍCULAS INDIVIDUAIS – APROVAÇÃO PELO PODER PÚBLICO – LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO – POSSIBILIDADE – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.
- ▶ - Aprovado o desmembramento de lote pelos órgãos competentes e, não ocorrendo qualquer infringência à lei de parcelamento do solo urbano, devem ser abertas matrículas individuais para cada unidade autônoma.
- ▶ **ACÓRDÃO : Data do Julgamento:** 23/09/2014
- ▶ **Data da Publicação:** 07/10/2014



Ap.Civ.1.0324.13.013737-9/002- TJMG

21

- ▶ A questão debatida se afigura de relativa simplicidade, sendo, contudo, importante deixar fincado, desde logo, as disposições da Lei 6.766/79, que determina em seus artigos 12 e 18, que o projeto de loteamento ou de desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, para, então, ser submetido ao registro imobiliário.
- ▶ No caso dos autos, verifica-se que já houve a aprovação da Escritura Pública de Condomínio (ff. 75/76), a qual foi registrada em Cartório de Registro de Imóveis consoante se infere do documento de ff. 79.
- ▶ Já o art. 2º da Lei nº 4.591/64 prevê que cada unidade autônoma, com saída para a via pública, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva que, em consonância com o disposto no art. 176, § 1º, inciso I, da Lei nº 6.015/73, prevê a abertura individual de matrícula.
- ▶ Como bem observado pelo d. sentenciante, o Governo Federal, visando solucionar o problema habitacional no País, criou o Projeto Minha Casa, Minha Vida, mediante a Lei nº 11.977/2009, que admite a possibilidade de unidades formadas em condomínios horizontais, inclusive com incentivos fiscais.
- ▶ Ora, ante a ausência de vedação legal e salientando mais uma vez, que já houve a autorização do Município de Itajubá, dúvidas inexistem quanto à possibilidade de abertura de matrículas individuais.
- ▶ Diante de tais considerações, nego provimento ao recurso



Colégio Registral do RS -17-06-2013

22

- ▶ Pergunta: Num terreno são construídas três casas, sendo instituído o condomínio e não existindo partes comuns entre os condôminos, somente fração ideal do terreno. É obrigatória a existência de parte comum?
- ▶ RESPOSTA: É possível que seja instituído condomínio edilício sobre casas geminadas, e que nenhuma unidade tenha área construída de uso comum de divisão proporcional que a ela corresponda. O condomínio se estabelecerá sobre o terreno, as fundações, telhado, etc.
- ▶ A unidade será composta de uma única área e respectiva fração ideal.
- ▶ Fisicamente, a unidade conterá a parte residencial propriamente dita e também a garagem, se existir (será uma construção única).



PERGUNTAS E RESPOSTAS-IRIB

instituição de condomínio edilício

Dos ensinamentos de Mario Pazutti Mezzari:

Pergunta: Na instituição de condomínio edilício pode existir unidade autônoma sem atribuição de área de uso comum?

Resposta: A nosso ver, não é possível a existência de unidade autônoma sem atribuição de área de uso comum, exceto nos casos em que no condomínio não há áreas de uso comum. Por exemplo, um condomínio edilício formado por duas casas geminadas, ambas com frente para a via pública.



IRIB Responde - Instituição de condomínio edilício – documentação.

- ▶ **Pergunta:** Não havendo incorporação imobiliária, quais os documentos necessários para registro da instituição de condomínio edilício?
- ▶ **Resposta:** Diferentemente do que ocorre com a incorporação imobiliária, a lei federal não previu o rol de documentos que devam acompanhar o instrumento de instituição do condomínio edilício, ficando, portanto, ao critério do registrador exigir tantos documentos quantos sejam necessários a comprovar a veracidade das alegações constantes do instrumento apresentado.
- ▶ **Mario Pazutti Mezzari em obra intitulada “Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis”, 4ª ed. Revista e Atualizada, Editora Livraria do Advogado, Porto Alegre, 2015, p. 93:**

IRIB Responde - Instituição de condomínio – documentação. instituição de condomínio edilício

- Entende o colega Mezzari que deverão ser apresentados os seguintes documentos:
- - Memorial descritivo (instrumento particular ou escritura pública);
- - Convenção condominial;
- - Carta de “Habite-se”;
- - CND do INSS e Receita Federal
- - Quadro da área construída (ABNT);
- - Projeto arquitetônico, quadro de custos, áreas e frações ideais e;
- - Custo de construção.
- Contudo, é importante mencionar que, sendo a vontade do proprietário a alienação das futuras unidades autônomas, é imprescindível o registro da incorporação imobiliária, como prevê a Lei nº 4.591/64, em seu art. 32 c/c arts. 66, I e 68 da mesma Lei, o que não impede o Registrador de exigir outros, caso entenda necessário:

- **Fonte:** Base de dados do IRIB Responde BE- 08-04-2015

PARECER JURÍDICO Nº. 07/2014

- (Protocolo 20105/2014-88)
- **Solicitante: SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

Interessados:

Solicitação:

- Trata-se de requerimento de parecer para analisar a solicitação de confecção de Boletim de Cadastro Imobiliário de obra em regime de condomínio pelo interessado. Informa o solicitante que a vistoria realizada em 21/10/2014 constatou a inexistência de área comum, bem como não há livre acesso entre as unidades, encaminha ficha da fiscalização e fotos da área.

- ▶ Constatou-se nos documentos apresentados que o projeto apresentado constitui burla a legislação de parcelamento do solo, regulada pela Lei Federal nº 6.766/79 e demais inerentes a localidade.
- ▶ **Não se trata**, claramente, **de Condomínio Edifício e sim de, no máximo, Condomínio Necessário**, regulado pelo Código Civil nos arts. 1.327 a 1.330, sendo claramente uma burla a legislação de ordenação e ocupação do solo.
- ▶ Nestes termos que fundamento meu parecer reiterando seu caráter meramente opinativo à consulta formulada, restituindo os documentos ao solicitante. No mais, coloco-me a disposição para posteriores esclarecimentos, se necessário.
- ▶ Primavera do Leste – MT, 10 de novembro de 2014

ANDRÉ WILLIAM CHORMIAK
Assessor Jurídico
OAB/MT 14.861

PARECER JURÍDICO Nº. 07/2014 –

CASAS GEMINADAS E OUTRAS EDIFICAÇÕES SEM ÁREA COMUM

- ▶ A inexistência de áreas construídas ditas de uso comum não é empecilho à instituição de condomínio edilício
- ▶ Justifica seu posicionamento que não se pode negar o que a lei não nega. (Mário Mezzari)



CASAS GEMINADAS E OUTRAS EDIFICAÇÕES SEM ÁREA COMUM

- ▶ A instituição de condomínio é a única modalidade de unidades autônomas quando o terreno não comporta divisão física por imposição legal.
- ▶ Não se deve, agora, em nome da literalidade da leitura do diploma legal (art. 1.331) exigir que haja pelo menos 01 m² de área construída comum para que se possa instituir o condomínio edilício (Mário Mezzari)



IRIB Responde - Condomínio edilício. Unidade autônoma – área de uso comum – atribuição – necessidade.

30

Sobre o assunto, Mario Pazutti Mezzari assim explica:

"A discriminação e individualização da unidade autônoma, exigida no artigo 1.332, II, do Código Civil, é feita mediante a indicação do tipo de unidade (apartamento, sala, loja, garagem, box, etc.), sua designação cadastral (número, letra ou alfanumérica), a localização por pavimento e sua situação dentro deste, a área que lhe é privativa e a área de uso comum que lhe é atribuída, bem como de sua fração ideal no terreno e nas coisas comuns." (MEZZARI, Mario Pazutti. 'Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis', 3ª ed., Norton Editor, Porto Alegre, 2010, p. 62).

Portanto, conforme afirmamos inicialmente, entendemos não ser possível a existência de unidade autônoma sem área de uso comum a ela atribuída, quando há área de uso comum no condomínio.



Cuida-se de dúvida suscitada pelo 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, que recusou o registro de instituição de condomínio edilício de casas geminadas no imóvel objeto da matrícula nº 40.607, daquela Serventia, por reputar que a hipótese configura desdobro e não condomínio edilício, notadamente pelo fato de as unidades possuírem acesso independente para a via pública, bem como pela inexistência de área de uso comum uma vez que as áreas descobertas são tratadas como de uso privativo de cada unidade, sem área de uso comum como a de lazer.



Ap. Civ. nº 990.10.169.412-3, TJSP -2010.

- **REGISTRO DE IMÓVEIS** – Dúvida julgada procedente – Registro de instituição, especificação e convenção de condomínio edilício *negado* – Ausência de partes efetivamente comuns – Imóvel em que edificadas duas casas geminadas, tendo cada qual acesso direto ao logradouro público e numeração própria – Condomínio edilício não caracterizado – Recurso improvido.



REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Registro de instituição, especificação e convenção de condomínio edilício negado – Ausência de partes efetivamente comuns – Imóvel em que edificadas duas casas geminadas, tendo cada qual acesso direto ao logradouro público e numeração própria – Condomínio edilício não caracterizado – Recurso improvido.



NORMAS DA CGJSP

34

Proíbe registro de vendas de frações ideais quando presentes indícios de fraude à lei.

Proíbe registro de incorporações em que o incorporador se obriga a pequenas edificações (“casinhas de cachorro”).



Área de uso exclusivo - casas

35

“Parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal” (art. 8º, “a”, da Lei 4.591).

O condômino também tem o direito de modificar a edificação, respeitando a área de uso exclusivo, sem interferência dos condôminos.



LEGISLAÇÃO Nova Mutum - Lei n. 087/12- art. 98

Nos edifícios residenciais com mais de 8 (oito) unidades deverá ser prevista área mínima de recreação e lazer na proporção de 1/10 (um para dez) da soma das áreas privativas das unidades.

Assim, entende-se que :quando os construtores estão registrando o condomínio junto ao cartório eles "burlam" a legislação federal, colocando como área comum os muros que dividem as unidades, de certa forma, estão cumprindo com a legislação, porém não com a função social das "Áreas comuns".

Acredita-se que possa inserir no código de obras artigo que minimize esse "burlar" dos construtores, garantindo assim uma melhor qualidade de vida aos que estão adquirindo esses imóveis em condomínio.



Proposta alteração no código de obras colocando os seguintes critérios:

----- INICIO DA PROPOSTA -----

Para duas ou mais edificações deverão ter área comum destinada ao lazer na proporção que segue:

- 02 unidades - Mínimo de 22% da área útil das unidades;
- 03 unidades - Mínimo de 20% da área útil das unidades;
- 04 unidades - Mínimo de 18% da área útil das unidades;
- 05 unidades - Mínimo de 16% da área útil das unidades;
- 06 unidades - Mínimo de 14% da área útil das unidades;
- 07 unidades - Mínimo de 12% da área útil das unidades;
- 08 unidades ou mais - Mínimo de 10% da área útil das unidades;

As obras que por ventura já tenham sido aprovadas pelo município, que tenham sido construídas, anteriores a esta legislação, ficam imunes a estas alterações.

----- FIM DA PROPOSTA----

É desejo de todos conseguir controlar de uma certa forma este tipo de ocupação, que na verdade, só traz benefícios ao construtor.

Esse tipo de ocupação é ruim para ao município e aos compradores por diversos aspectos, como:

- Aumento não programado da quantidade de ocupação em uma determinada área;
- Falta de qualidade de vida aos moradores;
- Os proprietários, não podem ampliar, demolir, reformar suas unidades;
- Entre outras.

Djoni Demozzi



PROPOSTA

38

- Encaminhar a todas as comissões municipais de Regularização fundiária Municipal , Nota de Recomendação quanto ao cumprimento dos princípios elencados na Constituição Federal c/c a lei 6.766/79; Código Civil ; lei 4.539/64 e respectiva lei Municipal



PROPOSTA

- Apresentar aos Municípios, com apoio da AMM, modelos de projetos de leis, objetivando conscientizar os munícipes da real necessidade de denunciar os abusos decorrentes dos descumprimento legal.



Referências

- ▶ Lei Federal 6.766-79 – Lei do parcelamento do solo urbano
- ▶ Lei nº 4.591/64, art. 5º, art. 8º,
- ▶ Código Civil nos arts. 1.327 a 1.330
- ▶ Lei n. 087/12- art. 98- Nova Mutum
- ▶ LC 56/2007 – Lucas do Rio Verde
- ▶ Constituição Federal, art. 5º , parágrafo 2º; art. 6º , modificado pela EC nº 26 e art. 170.

REFERÊNCIAS

- ▶ Ap.Cív N° 1.0324.13.013737-9/002-TJMG
- ▶ Processo 100.09.159448-2 - 8° Oficial de RGI- São Paulo.
- ▶ Ap. Civ. nº 990.10.169.412-3, TJSP -2010.
- ▶ Site: www.irib.org.br
- ▶ Site: www.anoreg.org.br
- ▶ Site: www.camaradosdeputados.gov.br
- ▶ Campo Novo do Parecis- Projeto Lei complementar nº 006/2014
- ▶ Palestra – Des.Narciso Orlandi- Condomínio de Lotes- IRIB-Ribeirão Preto 27 /29/06/13

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS

Rua Roberto Carlos Brólio, n. 432, NE-Bairro Nossa Senhora Aparecida – CEP 78.360-000.

Comarca de Campo Novo do Parecis – MT.

- Fone/fax: (65) 3382-4316 e 3382-4317
- E-mail: crb.cnp@gmail.com



José de Arimatéia Barbosa

CV: <http://lattes.cnpq.br/8904984415239183>



- Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Campo Novo do Parecis - MT. Vice Presidente do IRIB pelo Estado de Mato Grosso e seu representante na Comissão de Assuntos Fundiários da CGJ/MT. Conselheiro da ANOREG/MT. Membro do Observatório de Direitos Humanos, Bioética e Meio Ambiente Junto a Università Degli Studi di Salerno- Itália e Universidad del Museo Social Argentino-Buenos Aires- Ar.
- Anteriormente exerceu atividade de Tabelião de Notas, Protestos, Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas nas Comarcas de Conselheiro Pena - MG, Alvorada e Colorado do Oeste - RO. Advogado durante 17 anos e Procurador Geral Adjunto do município de Governador Valadares por 4 anos, onde concomitantemente exerceu a presidência da Junta de Recursos Fiscais.
- Professor de Direito Constitucional na FADIVALE- Faculdade de Direito do Vale do Rio Doce - Governador Valadares - MG e de Direito Notarial e Registral na UNITAS - União das Faculdades de Tangará da Serra - MT.
- Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais. Pós-Graduado em Direito Público, Civil, Processual Civil e Notarial e Registral.
- Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino - Buenos Aires.
- Doutorando em Direito Civil pela Universidade de Buenos Aires - Ar.
- Pós Doutor em Direito de Propriedade Latinoamericana e Européia, pela Università Degli Studi di Messina- Itália.
- Pós Doutorando em Direito das Coisas; Direito Notarial e Registral Pela Universidade de Coimbra - Portugal.

