

PARECER JURÍDICO

Brasília, 26 de junho de 2019.

À Senhora

Vilma Pontes

Síndica do Condomínio Residencial Quintas do Sol

Brasília – DF

Assunto: **parecer sobre a legitimidade para requerer regularização fundiária com fundamento na Lei nº 13.465/17 (REURB). Condomínio x Associação.**

Senhora Síndica,

Em atendimento à solicitação realizada, seguem considerações jurídicas a respeito da legitimidade do condomínio e da associação de moradores para requerer a regularização fundiária do Condomínio Quintas do Sol.

1. Inicialmente, antes de adentrar no mérito da consulta formulada, faz-se necessário destacar o caráter meramente opinativo deste parecer, de modo que as questões aqui levantadas podem ser objeto de constante enriquecimento interpretativo.
2. Advirta-se, ainda, que este parecer se destina exclusivamente ao Condomínio Quintas do Sol, sendo vedada sua reprodução, por qualquer meio, a terceiros.
3. Pois bem. O condomínio é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa, atribuindo-se a cada condômino uma parte ou uma fração ideal da mesma coisa, com previsão nos arts. 1.314 a 1.358 do Código Civil.¹
4. O condomínio pode se constituir de 3 (três) maneiras:

¹ LIMONGI FRANÇA, Rubens. Instituições de direito civil. 4. Ed. São Paulo: Saraiva, 1196. P. 497.

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

- a. **condomínio convencional:** esta modalidade nasce do contrato pelo qual duas ou mais pessoas que adquirem ou colocam uma coisa em comum para dela usar ou fruir;
- b. **condomínio incidental ou eventual:** esta modalidade nasce não da vontade das partes envolvidas (concurso de vontades), mas de uma circunstância qualquer em que o estado de comunhão provém de um fato não decorrente da manifestação volitiva dos comunistas, como, por exemplo, da sucessão hereditária ou dos direitos de vizinhança;
- c. **condomínio legal ou necessário:** esta modalidade nasce da imposição direta do ordenamento jurídico.²

5. Com o processo de urbanização desordenada das cidades e a grande ocupação do solo nos grandes centros, proliferou-se a criação dos loteamentos fechados, com o parcelamento de grandes áreas pertencentes a uma mesma matrícula. Tais loteamentos, ordinariamente, são conhecidos por condomínios de fato.

6. A realização do parcelamento ao arremio da lei impede que o Poder Público reconheça esses conglomerados como Condomínio, na forma legal, razão pela qual foram criadas associações que buscassem resguardar os interesses dos moradores.

7. As associações constituem-se pela união de pessoas que se organizam para fins não econômicos, ou seja, não pode distribuir lucros, conforme determina o art. 53 do Código Civil.³

8. No âmbito dos condomínios, comumente, tem-se constituídas as associações de moradores. Tais associações, podem legislar e aprimorar a vida dos moradores dos condomínios, trabalhando em conjunto com o síndico.

9. Para que seja reconhecida legalmente, uma associação de moradores deve seguir as regras estabelecidas pelos artigos 53 ao 61 do Código Civil, qual seja, criar um estatuto, eleger uma diretoria, ter registro em cartório,

² ESPÍNOLA, Eduardo. Posse, Propriedade, Compropriedade ou Condomínio, Direitos Autorais. Rio de Janeiro: Editora Conquista, 1956, p. 338.

³ art. 53. Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos.

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

possuir registro público como pessoa jurídica e tomar decisões apenas em assembleias.

10. Na esfera da Lei de Regularização Fundiária Rural e Urbana – REURB⁴, determinou-se em seu art. 14⁵, que fazem parte do rol de legitimados para requerer a regularização fundiária, dentre outros, os seus **beneficiários**, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, **associações de moradores**, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana.

11. Neste ponto, pretendeu o legislador que fosse legitimado para requerer a regularização todo aquele que esteja de posse da área a ser regularizada.

12. Além disso, entende-se que a associação mencionada na REURB pode ser representada tanto pela associação de moradores como pelo condomínio.

13. Isso porque, conforme anteriormente explanado, o condomínio constituído por parcelamento irregular nada mais é do que a reunião de moradores, que, por seu turno, se enquadram no conceito de beneficiários da Reurb (art. 14, inciso II da Lei nº 13.465/2017).

14. Sobre o tema, oportuno pontuar que o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, possui entendimento sedimentado que o condomínio de fato (irregular) tem natureza jurídica de associação de moradores.

15. Nesse sentido, colaciona-se as seguintes ementas:

⁴ Lei nº 13.465/2017.

⁵ Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO ASSOCIADO. ANUÊNCIA. NÃO COMPROVADA. TAXA DE CONDOMÍNIO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE. CONFUSÃO COM O MÉRITO. TESE FIRMADA EM SEDE DOS RECURSOS REPETITIVOS. AUSÊNCIA DE ASSOCIAÇÃO E COMPROVAÇÃO DE ANUÊNCIA. APLICABILIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO. AUSÊNCIA DE PROVAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. RESSARCIMENTO. NÃO CABIMENTO. 1. A preliminar de ilegitimidade passiva que se confunde com o mérito e depende da análise de elemento de prova, conduz a procedência ou improcedência dos pedidos. **2. No julgamento do REsp 1.439.163/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos, o E. STJ pacificou o entendimento segundo o qual os condomínios irregulares possuem natureza jurídica de associações civis,** as quais não podem impor aos não associados o pagamento de taxas de manutenção ou contribuições de qualquer natureza. 2.1. As taxas de manutenção criadas por associações não obrigam os não associados ou que a eles não anuíram. 3. No caso em apreço, os elementos demonstram que o réu não aderiu à associação, quer seja de forma expressa, quer seja forma tácita, tão pouco anuiu com as taxas cobradas, porquanto não há elementos nos autos que evidenciam a tese exposta. Desse modo, a improcedência do pedido é medida que se impõe. 4. Por outro lado, ainda que hipoteticamente aplicássemos o princípio que veda o enriquecimento sem causa, princípio este, sublinhe-se, rechaçado pela Corte Superior no confronto com o princípio constitucional da livre associação, mais uma vez, melhor sorte não assistiria à associação recorrida, pois, a toda evidência, não há subsídios que demonstrem quais são os serviços postos à disposição do réu/apelante e, se de fato, há alguma prestação posta à disposição dos proprietários dos lotes existentes no perímetro do condomínio de fato ora apelada. 5. É incabível a restituição dos valores despendidos pela outra parte com os honorários contratuais, haja vista tratar-se de liberalidade da parte contratante, sem a intervenção da parte contrária. 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. (Acórdão n.1176180, 00364738820158070001, Relator: GISLENE PINHEIRO 7ª Turma Cível, Data de Julgamento: 05/06/2019, Publicado no DJE: 17/06/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. **CONDOMÍNIO IRREGULAR. NATUREZA JURÍDICA. CONDOMÍNIO DE FATO OU ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.** EQUIPARAÇÃO A SOCIEDADE DESPERSONALIZADA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. UTILIZAÇÃO DOS BENEFÍCIOS CONDOMINIAIS. ANUÊNCIA DO TITULAR. ADESÃO E AUTORIZAÇÃO. CONTROVÉRSIA. RESOLUÇÃO ANTECIPADA NA FORMA DO ARTIGO 332, INCISO II, DO

SHIS QI 09, Bloco J, Salas 203/207, CEP.: 71625-182, Lago Sul - Brasília

Tel.: 55 61 3364-0742 | www.llws.adv.br

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

CPC. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA LIMINAR DO PEDIDO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. PARADIGMAS INVOCADOS. APLICAÇÃO AO CASO CONCRETO. SITUAÇÃO DE FATO CONTROVERSA. TÉCNICA DO DISTINGUISHING. INEXISTÊNCIA DE CONTRARIEDADE AOS PARADIGMAS. INTEGRAÇÃO DO JULGADO (CPC, 1.013, III). IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA CASSADA. (Acórdão n.1147078, 00405947820148070007, Relator: HECTOR VALVERDE, Relator Designado: TEÓFILO CAETANO 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 30/01/2019, Publicado no DJE: 09/04/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CONDOMÍNIO DE FATO ("IRREGULAR"). NATUREZA JURÍDICA DE ASSOCIAÇÃO. LIVRE ADESÃO. COBRANÇA DE TAXAS. ANUÊNCIA. PAGAMENTO DEVIDO. (Acórdão n.1090896, 20161610097945APC, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 19/04/2018, Publicado no DJE: 23/04/2018. Pág.: 677/682)

16. Diante disso, no que concerne ao Condomínio Quintas do Sol, o poder público o tratará como sendo um condomínio de fato (associação), mesmo possuindo registro no cadastro de pessoas jurídicas e em cartório.

17. Por essas razões, *s.m.j.*, entendemos que o Condomínio consulente detém legitimidade para requerer a regularização fundiária.

18. Essas são as considerações jurídicas que se reservaram ao momento, reiterando que essa assessoria jurídica está à disposição para esclarecer quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Cordialmente,

Lecir Luz e Wilson Sahade Advogados

Ana Mikhaelly Gomes Pacheco
OAB/DF 52.905

Alice Dias Navarro
OAB/DF 47.280