

BONACCORSI NOTÍCIAS

INFORMATIVO BIMESTRAL BONACCORSI ADVOGADOS - AGOSTO/SETEMBRO DE 2022 - NÚMERO 13

CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS

UNIÃO ESTÁVEL E SEUS EFEITOS PESSOAIS



EDITORIAL

Esse é o número treze da nossa revista Bonaccorsi Notícias e continuaremos firmes no intuito de levar informações e notícias do mundo jurídico a vocês clientes, amigos e parceiros.

Nessa edição, escrevemos um artigo sobre condomínios urbanísticos e loteamentos fechados. Sabemos que, antes da Lei 13.465/17, existia somente a figura do loteamento que consiste na subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de vias de circulação que são de domínio público. Porém, com aumento da comercialização de “condomínios fechados” que eram tratados como condomínios clandestinos e realizados por parcelamento irregular do solo, a Lei 13.465/17 veio regulamentar isso.

“Não poderíamos deixar de mencionar que, no último dia 11, comemoramos o dia nacional da advocacia. Assim, gostaríamos de parabenizar todos os nossos colegas de profissão.”

Assim, criou-se a figura do loteamento de acesso controlado e instituição do “condomínio

de lotes”, sendo que esse possibilitou a existência de terrenos com partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Em outro artigo, o Dr. Fernando, nosso associado, escreveu sobre um assunto de alta relevância que são os efeitos pessoais da União Estável. Assim, o mesmo abordou os três efeitos pessoais da União Estável, quais sejam: lealdade e respeito; assistência recíproca e guarda; sustento e educação dos filhos, bem como os impactos nas relações entre os companheiros.

Não poderíamos deixar de mencionar que, no último dia 11, comemoramos o dia nacional da advocacia. Assim, gostaríamos de parabenizar todos os nossos colegas de profissão e dizer que o fortalecimento da Advocacia depende exclusivamente do respeito às prerrogativas da classe e a estrita observância aos deveres e princípios éticos inerentes a nossa atividade.

Muita saúde e sucesso nos negócios!

Desejamos a todos uma boa leitura! Críticas e sugestões poderão ser enviadas para o e-mail: administrativo@bonaccorsi.com.br.

A revista Bonaccorsi Notícias estará também disponível para download em nosso site: bonaccorsi.com.br.

BONACCORSI
ADVOGADOS

Thiago Bonaccorsi é advogado, sócio do escritório, pós graduado em Direito de Empresa, Direito Processual Civil e Imobiliário, autor de vários artigos jurídicos e atua nas áreas do Direito Civil e Imobiliário.



CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E LOTEAMENTOS FECHADOS

Sabe-se que o parcelamento do solo pode ser feito através do loteamento ou desmembramento. O loteamento nada mais é do que a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de vias de circulação que são de domínio público.

Ocorre que, tendo em vista o crescimento imobiliário nas últimas décadas no que concerne a aprovação e execução de projetos de loteamentos fechados, criou-se uma necessidade de regulamentação dos empreendimentos que estavam sendo comercializados como “condomínios fechados”, ou seja, uma modalidade de condomínios urbanísticos sem regulamentação e que muitas vezes eram feitos por meio de parcelamento irregular ou clandestino.

“Isso foi criado com o propósito de possibilitar ao empreendedor o desenvolvimento da sua atividade imobiliária com tranquilidade e, ao mesmo tempo, trazer ao comprador uma segurança jurídica no momento da aquisição.”

Assim, através da Lei 13.465/17, foi introduzido o parágrafo 8º do artigo 2º da Lei 6.766/79, nos seguintes termos: “Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do §1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados”.

A referida lei introduziu também o artigo 36-A, com o fim de evitar a incidência da regra constitucional de que ninguém está obrigado a se associar ou manter-se associado, equiparando a atividade da associação de condomínio residencial à atividade de administração de imóveis.

Assim, foi contornada a celeuma existente sobre a cobrança da taxa condominial para aqueles moradores que não mais se mantiverem associados, de maneira que estes, ainda assim, ficarão com a incumbência de pagar pelo recebimento dos serviços prestados ou colocados à sua disposição.

A Lei 13.465/17 (famosa Lei da Reurb), em seu artigo 58, instituiu também o “condomínio de lotes”, que foi incluído por meio do artigo 1.358-A ao Código Civil, nos seguintes termos: “Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.”

Por fim, tudo isso foi criado com o propósito de possibilitar ao empreendedor o desenvolvimento da sua atividade imobiliária com tranquilidade e, ao mesmo tempo, trazer ao comprador uma segurança jurídica no momento da aquisição, sendo que hoje temos regulamentação e previsão legal do condomínio de lotes ou condomínio urbanístico, loteamento de acesso controlado, bem como a cobrança da taxa condominial.

Lembre-se que toda essa regularização dos empreendimentos, bem como a aquisição depende de uma assessoria jurídica especializada, a fim de gerar segurança e sucesso ao negócio.

Thiago Bonaccorsi

UNIÃO ESTÁVEL E SEUS EFEITOS PESSOAIS

O art. 1724 do Código Civil traz de forma exemplificativa três efeitos pessoais da União Estável, quais sejam: lealdade e respeito; assistência recíproca e guarda; sustento e educação dos filhos.

Estes três efeitos da união estável se aproximam dos efeitos pessoais do casamento, estabelecidos no art. 1566 do Código Civil, quais sejam: fidelidade recíproca; vida em comum no domicílio conjugal; mútua assistência, sustento, guarda e educação dos filhos; respeito e consideração mútuos.

Mas quem vive em união estável não tem o dever de fidelidade, como exigido pela lei para o casamento? O dever de lealdade e respeito exigido na união estável é gênero, que possui como espécie a fidelidade. É mais amplo. Deste modo, tanto na união estável quanto no casamento, a fidelidade é um dever, salvo se os casais concordarem e permitirem o relacionamento aberto, tão comum nos dias de hoje.

“Mas quem vive em união estável não tem o dever de fidelidade, como exigido pela lei para o casamento? O dever de lealdade e respeito exigido na união estável é gênero, que possui como espécie a fidelidade.”

Ademais, são aplicáveis à união estável os seguintes efeitos do casamento, encontrados de forma esparsa no Código Civil: direito aos alimentos; regime da comunhão parcial de bens se não houver disposição contratual em contrário;

possibilidade de acréscimo do sobrenome do outro companheiro; preferência de curatela e inventariança; parentesco por afinidade; direito do companheiro à sub-rogação locatícia; quem vive em união estável é impedido de ser testemunha; e o companheiro, de acordo com entendimento do Supremo Tribunal Federal, é herdeiro necessário, juntamente com os descendentes e ascendentes (RE 878.694/MG).

Todavia, como o casamento produz efeitos perante terceiros, enquanto os efeitos da união estável são aplicáveis somente entre os companheiros, os efeitos da emancipação e da mudança de estado cível não se aplicam à união estável. Deste modo, se pessoa com dezesseis anos completos constituir união estável, não será emancipada e o seu estado civil permanecerá o mesmo (solteira).



Fernando Costa é advogado e atua nas áreas de **Direito Civil, Relações de Consumo e Administrativo.**

EXPEDIENTE

Coordenação editorial: Bonaccorsi Advogados e Star Comunicação • **Diagramação:** Star Comunicação
Fotos: Paulo Márcio • **Revisão:** Star Comunicação e Bonaccorsi Advogados • **Endereço online:**
www.bonaccorsi.com.br • **Anúncios:** Star Comunicação - www.agenciastar.net - (31) 3564.3834
Contato: Maurício Birchal - (31) 99107.6806 - contato@agenciastar.net