

Assessor jurídico do Ville em destaque

Dr. Wagner César Vieira promoveu esclarecimentos sobre a PLC, que continua no próximo dia 13



Dr. Wagner César Vieira é assessor jurídico do Condomínio Ville de Montagne

O assessor jurídico do condomínio Ville de Montagne, Dr. Wagner César Vieira, apresentou sugestões formais para alteração do texto do PLC, comentou alguns dispositivos e procurou esclarecer dúvidas quanto à redação do Projeto de Lei Complementar – PLC que disporá sobre o modelo de condomínios fechados, denominados condomínios urbanísticos, destacando-se:

a) alteração da redação do inciso II do art. 6º, que trata das diretrizes especiais para os Projetos Urbanísticos do Condomínio Urbanístico (parcelamento fechado), para viabilizar a instalação de múltiplas portarias e/ou guaritas, não se limitando à da via principal de entrada do empreendimento;

b) alteração da redação do inciso III do art. 8º, que disciplina as vedações para aprovação dos Projetos Urbanísticos. A redação como está, com base no Código de Edificações do Distrito Federal, impede a regularização de “(...) Unidades Autônomas em Assentamentos Informais inserido em locais com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento)”. Na oportunidade, o Assessor Jurídico da Amorville lembrou que, nos termos do art. 24, inciso VI, da Constituição Federal compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre o meio ambiente. Desse modo, a Lei Complementar que se pretende aprovar não pode contrariar Lei Federal, em face do princípio hierárquico. Ressaltou-se, portanto, que o inciso III do art. 8º do PLC conflita com o disposto no art. 4º, inciso V, do Código Florestal (Lei 12.651, de 25/5/2012), que considera, dentre outras, como “Área de Preservação Permanente – APP”:

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

c) inclusão ao parágrafo único do art. 8º do PLC de menção expressa à Lei 12.651, de 2012 (Código Florestal), para assegurar que as restrições à aprovação de Projetos Urbanísticos não contrariem a legislação federal hierarquicamente superior; e

d) exclusão dos arts. 19 a 24 do PLC, pois tais dispositivos já constam de legislações específicas, que normatizam a matéria, evitando-se redundância legislativa.

A Sra. Maria Olímpia, Chefe da Assessoria Jurídica da Sercond, que conduziu a apresentação do PLC, agradeceu as sugestões formuladas, tendo solicitado que tais contribuições fossem encaminhadas para o e-mail institucional da Sercond, o que já foi providenciado.

Quanto ao **mérito** do PLC, propriamente dito, no que afeta aos interesses dos associados da Amorville, inquiriu-se da Dra. Maria Olímpia três questões fundamentais, abaixo anunciadas, cujas respostas, de maneira sintética, são apresentadas a seguir, com as adaptações julgadas pertinentes, sem revisão da autora:

a) caso a Associação de Moradores, a exemplo da Amorville, opte pela continuidade do processo de regularização nos termos da nova Lei Complementar que será aprovada, haverá necessidade de alterar sua natureza jurídica de “Associação”, regida por Estatuto, para “Condomínio”, regido por Convenção?

- Somente os empreendimentos regidos por Convenção, isto é, Condomínios Urbanísticos, poderão obter o registro em cartório, correspondendo à última etapa do processo de regularização.

- **As associações de moradores poderão conviver simultaneamente com a figura do condomínio, formalmente estabelecido, ou seja, com registro em cartório de sua convenção.**

b) os parcelamentos estabelecidos em terras públicas, como é o caso do Ville de Montagne, poderão regularizar o empreendimento no qual se encontram instalados nos termos da nova Lei Complementar que será aprovada?

- **Nos termos do PLC, as Associações de Moradores, como é o caso da Amorville, “Poderão requerer, dar continuidade, alteração ou a modificação do projeto de Regularização Fundiária do Assentamento Informal (...)”, conforme atual art. 7º. A migração para o novo modelo poderá ser implementada, a qualquer momento, após a aprovação da Lei Complementar e de seu regulamento, porém antes de se requerer o registro em cartório.**

c) Quais as vantagens e desvantagens para os moradores que decidirem optar pelo novo modelo a ser implementado pela Lei Complementar ora em discussão?

- **A opção pelo novo modelo não implica a supressão das associações de moradores. O Poder Público reconhece a utilidade e legitimidade das Associações de Moradores, nos termos constitucionais, por representar os interesses dos moradores, as quais vêm atuando firmemente nos processos de regularização.**

- **Sem embargo, o registro da Convenção de Condomínio em cartório de imóveis é condição sine qua nom para viabilizar a regularização do Condomínio Urbanístico. Diferentemente do Estatuto da Associação (registrado no Cartório de Títulos e Documentos, e, portanto, tem eficácia unicamente entre as partes, é dizer, entre os moradores associados), a Convenção do Condomínio, registrada no Cartório de Imóveis, tem eficácia erga omnes, ou seja, para todos, o que dá maior segurança jurídica ao condomínio.**

Participaram da audiência:



Ronaldo Vasconcelos, presidente da Amorville; Wander Azevedo, administrador regional do Lago Sul; Viviane Fidelis, presidente da AJAB; e Elizabeth Bastos, vice-presidente da AJAB

Continuação

A próxima audiência pública que dará continuidade à discussão do PLC está agendada para o dia **13/9/2013**, ÀS 19H, no auditório da Sercond. Devemos ficar atentos e participar ativamente desses debates, para que os interesses de nossa coletividade sejam contemplados pela norma em gestação e, futuramente, pela Lei Complementar que disporá sobre os condomínios urbanísticos.

A realização dessa audiência pública ganhou notoriedade, com ampla participação de órgãos, entidades e representantes de condomínios locais.