



DIREITO URBANÍSTICO: DIÁLOGOS ENTRE CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS E SUSTENTABILIDADE URBANA

Tilara Dias Matias, Murilo Justino Barcelos

Direito - Direito Privado

Como Objetivo Geral pretende-se estudar a relação da exploração da propriedade por meio de condomínios edifícios em ambiente urbano como indicador de Sustentabilidade. O Método a ser utilizado na fase de Investigação será o indutivo; na Fase de Tratamento dos Dados serão acionadas as técnicas do referente, da categoria, dos conceitos operacionais, da pesquisa bibliográfica. Na última década é notável a mudança no meio ambiente urbano, ou seja, foi instituído novas modalidades de moradias. O condomínio edilício é a copropriedade numa edificação da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos, regulamentado na Lei n. 10.406/2002, nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e na Lei n. 4.591/1964. É também a maneira mais utilizada nas grandes e médias cidades na atualidade, visto que é uma forma de monetização alta e também aproveitamento do solo para alocação de várias famílias, porém com divisão das áreas comuns e privadas e todas com individualização de matrículas, assim garantindo seu direito de propriedade. Cada condômino terá os deveres e direitos resguardados conforme adotado em Lei. Há várias modalidades, decorrentes das origens que levam à constituição do condomínio, ou seja, de vários atos pode se originar ou formar um condomínio edilício, que é um edifício ou prédio constituído de múltiplas unidades e de áreas comuns. Mediante a constituição, resultará uma copropriedade na coisa comum, operando-se a individualização de unidades e a propriedade comum de áreas específicas, destinadas a todos os titulares. Evidentemente, deverá haver uma convenção, aprovada em assembleia, que será o diploma que regerá a utilização e os direitos e deveres dos condôminos. Quanto a natureza jurídica, existe uma fusão de propriedade individual e propriedade comum no condomínio. Em relação aos apartamentos, salas, lojas e sobrelotas, depósitos, são consideradas autônomas e individuais e também de uso privativo dos proprietários. Dessa maneira, essas partes juntam-se com as áreas comuns, totalizando uma fração ideal, por isso, o condomínio equivale a uma junção de propriedade individual e de propriedade comum. O condomínio é regido por alguns princípios, como a proibição na alteração ou na transferência da posse, do uso ou gozo, sem o consentimento dos demais condôminos, obrigação de dar preferência aos demais condôminos, no caso de alienação do quinhão, e sendo indivisível a coisa comum, e caráter de transitoriedade do condomínio. A instituição do condomínio dar-se-á por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, com algumas exigências disposta no artigo 1.332 do Código Civil. Como resultado da pesquisa, foi possível verificar que o aproveitamento do solo para a instituição de condomínios foi a solução perfeita para o crescimento da população mundial e a agressividade do uso do meio ambiente no apoderamento de espaços, é necessária uma única área para ocupação de várias famílias. Contudo, os direitos de propriedade continuam assegurados contanto que seja seguido as normas e deveres.



Palavras-chave: Condomínio; Instituição; Deveres; Modalidades

Apoio: Programa de Bolsas de Pesquisa do UNIEDU/Governo de Santa Catarina e UNIVALI