

NATUREZA JURÍDICA DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES: ANÁLISE À LUZ DA LEI N. 13.465/2017

Tatiana Galardo Amorim Dutra Scorzato¹

Resumo

O presente artigo tem o propósito de analisar o fenômeno urbanístico atual intitulado por “condomínios de lotes de terreno urbano”, examinando-o à luz da Lei n. 13.465, de 11 de Julho de 2017, a fim de desvelar se a inovação legislativa será capaz de contribuir para a resolução das controvérsias existentes sobre o tema. Para tanto, dividiu-se a pesquisa em três momentos. No primeiro, discorrer-se-á acerca dos loteamentos e suas principais características. Em um segundo momento, abordar-se-á o condomínio de lotes, as diferenças primordiais deste instituto jurídico e do loteamento, finalizando com as modificações introduzidas pela Lei n. 13.465, de 11 de Julho de 2017.

Palavras Chaves: Condomínio de Lotes. Lei n. 13.465, de 11 de Julho de 2017.

Abstract

The present article has the purpose of analyzing the current urban phenomenon, entitled "condominiums of lots of urban land", examining by Law n. 13.465, of July 11, 2017, in order to reveal if legislative innovation will be able to contribute to the resolution of the existing controversies on the subject. For that, the research was divided into three moments. In the first one, we will discuss the allotment and their main. In a second moment, it will be approached the condominium of lots, the primordial differences of this legal institute and the allotment, finalizing with the modifications introduced by Law n. 13.465, dated July 11, 2017.

Keys Words: Lot Condos. Law n. 13.465, dated July 11, 2017.

INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como objetivo discorrer sobre uma nova forma de ordenação do solo urbano intitulada de “condomínios de lotes”, examinando-o

¹ Mestre em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Mestranda em Direito pela Escola Paulista de Direito – EPD. Especialista em Direito Penal e Processual Penal e Direito Notarial e Registral. Atualmente é Oficial Registradora do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica da Comarca de Socorro, Estado de São Paulo.

à luz da Lei n. 13.465, de 11 de Julho de 2017, a fim de desvelar se a inovação legislativa será capaz de contribuir na resolução das controvérsias existentes sobre o tema.

A má qualidade da gestão pública, a notória deficiência do Poder Público na prestação dos serviços que lhe incumbem, especialmente no campo da segurança e a tentativa de fugir da violência que atinge, sobretudo, os grandes centros urbanos, impulsionou a busca por novos núcleos habitacionais. Nesse contexto, o empreendimento intitulado de “condomínio de lotes de terreno urbano” passou a ser uma realidade crescente no espaço urbano, em que pesem a existência de inúmeras controvérsias acerca do tema.

O “condomínio de lotes de terreno urbano” caracteriza-se por ser uma espécie de condomínio edilício, havendo a coexistência de áreas exclusivas – lotes de terreno – e de partes comuns dos condôminos. Até a promulgação da Lei n. 13.465, de 11 de Julho de 2017, o fundamento jurídico para a implantação desse modelo habitacional consubstanciava-se no artigo 8º da Lei n. 4.591/1964 combinado com o artigo 3º do Decreto-Lei n. 271/1967.

Entretanto, subsistiam inúmeras divergências doutrinárias e jurisprudenciais sobre a legalidade desses empreendimentos, os quais já eram fatos consumados em grande parte dos municípios brasileiros, acarretando uma urbanização desordenada e grande insegurança jurídica.

Aliás, “no mundo jurídico primeiro ocorrem os fenômenos sociais, depois, a lei a regulamentá-los”².

Diante disso, em 11 de Julho de 2017 foi editada a Lei n. 13.465, que entrou em vigor na data da sua publicação, conforme expressamente previsto no seu artigo 108. Referida legislação disciplinou o condomínio de lotes de terreno urbano tanto na Lei de Parcelamento do Solo, acrescentando o parágrafo 7º no artigo 2º da Lei n. 6.766/1979, bem como no Código Civil, ao acrescentar o artigo 1.358-A. Houve, assim, uma mescla dos institutos jurídicos.

Diante disso, surge o seguinte questionamento: após o advento da Lei n. 13.465, de 11 de Julho de 2017, qual a natureza jurídica dos condomínios de lotes de terreno urbano e, conseqüentemente, qual a legislação aplicável nessa

² GAETTI, Wanderli Acillo. Condomínio de lotes: viabilidade, benefícios e restrições. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.34, n.70, jan./jun. 2011, p. 176.

forma de ordenação do solo?

Destarte, pretende-se analisar as controvérsias existentes acerca desse empreendimento imobiliário, bem como se a novel legislação poderá contribuir para o encerramento das controvérsias existentes sobre o tema.

O ensaio será dividido em três partes.

Na primeira, analisar-se-á o Loteamento e sua regulamentação pela Lei de Parcelamento do Solo.

A segunda parte do artigo se volta para a compreensão do condomínio de lotes e das controvérsias sobre o tema antes da promulgação Lei n. 13.465/2017.

Após, concluído esse desiderato, pretende-se discorrer sobre as alterações promovidas pela Lei n. 13.465/2017, a natureza jurídica dos condomínios de lotes e a legislação aplicável para disciplinar o instituto.

Para desenvolver o presente artigo utilizou-se como critério metodológico o método indutivo³ e como técnicas as da pesquisa bibliográfica⁴, da categoria⁵ e do conceito operacional⁶.

1 O LOTEAMENTO

A Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as alterações introduzidas pela Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, disciplina o instituto do parcelamento do solo para fins urbanos, gênero, do qual são espécies o loteamento e o desmembramento.

O loteamento consiste na subdivisão da gleba em lotes para edificação com aberturas, prolongamento, modificação e ampliação de vias, enquanto o

³ O método indutivo caracteriza-se por pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-ls de modo a ter uma percepção ou conclusão geral [...]. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. 12. ed. São Paulo: Conceito, 2011, p. 101.

⁴ A Pesquisa Bibliográfica trata-se da “técnica de investigação em livros, repertórios jurisprudenciais e coletâneas leias”. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**, p. 207.

⁵ A Categoria trata-se “[...] da palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou à expressão de uma ideia”. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**, p. 34.

⁶ O Conceito Operacional consiste na “[...] definição para uma palavra ou expressão, com o desejo de que tal definição seja aceita para os efeitos das ideias que expomos”. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**, p. 50.

desmembramento é a subdivisão da gleba aproveitando-se o sistema viário existente. A diferença primordial reside, portanto, na interferência ou não do sistema viário existente.

Verifica-se que só há parcelamento do solo, seja na espécie loteamento ou desmembramento, quando houver uma subdivisão da gleba em lote. Diante disso, imprescindível a conceituação de gleba e de lote.

A gleba consiste em uma porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento do solo sob a égide da Lei n. 6.766/79 ou do Decreto-lei n. 58/1937. Da mesma forma, considera-se gleba a porção de terra que, não obstante tenha sido parcelada na vigência do Decreto-lei n. 58/1937, não possua os requisitos mínimos estabelecidos, quanto à dimensão, aos parâmetros da lei municipal ou do plano diretor e, além disso, não dispuser de infraestrutura básica. Consoante artigo 2º, § 4º, da Lei n. 6.766/1979, considera-se infraestrutura básica os “equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação”⁷.

Por outro lado, quando o terreno é servido de infraestrutura básica, em observância dos requisitos exigidos pelo plano diretor do município, este passa a ser chamado de Lote. A própria Lei do Parcelamento do Solo, em seu artigo 2º, § 4º, conceitua o lote com o “terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situa”⁸.

O parcelamento do solo, notadamente na espécie de loteamento, é fundamental para o desenvolvimento das cidades, sendo necessária sua harmonização com os interesses e a função social da cidade, de modo a evitar sua utilização excessiva ou inadequada. Aliás, por essa razão que compete ao município a prévia aprovação dos loteamentos, a fim de verificar se estes estão de acordo com o conteúdo do Plano Diretor.

Nesse diapasão, Vicente Celeste Amadei elucida que três perspectivas

⁷ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 17 jul. 2017.

⁸ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 17 jul. 2017.

devem ser observadas no fenômeno da modificação do solo, pelo parcelamento. Pela primeira perspectiva civilista, sob o ângulo da ordem privada, o parcelamento do solo é decorrência natural do direito de propriedade e, por conseguinte, constitui-se em um direito subjetivo do proprietário, embora não ilimitado nem absoluto. Destarte, dentre os atributos da propriedade (gozar, usar, dispor e reaver) previstos no artigo 1.228 do Código Civil, a possibilidade de fracionamento da propriedade privada encontra-se inserida no atributo dispor da coisa. Embora não ilimitada, o direito de propriedade é considerado como um direito constitucional fundamental, previsto no artigo 5º, XXII, da Constituição Federal.

Referido doutrinador, preleciona, também, sobre a análise do parcelamento do solo, notadamente na espécie loteamento, na perspectiva urbanística. Enfatiza:

De fato, o direito de propriedade urbana é conformado às diretrizes e limites legais da política de desenvolvimento urbano, com especial atenção às normas constitucionais da política urbana, às normas principiológicas do Estado da Cidade e às normas fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, que concretizam sua função social.

Assim, o parcelamento do solo urbano é, para além da operação civil de fracionamento do domínio privado, operação urbana que se há de atrelar à função social da cidade, ou seja, ao contexto, do desenvolvimento horizontal sustentável da cidade⁹

Por derradeiro, mas não menos importante, aludido doutrinador¹⁰ enfatiza que o parcelamento do solo deve ser analisado pela perspectiva ambiental, visando à observância do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (artigo 225 da CRFB), que se traduz na garantia do direito à cidade sustentável, estabelecido no artigo 2º, I, do Estatuto da Cidade. É imprescindível que haja o parcelamento sustentável da propriedade imobiliária.

O loteamento “é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e submete

⁹ AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano e seus aspectos essenciais (Loteamento e Desmembramento)**. 4.ed. Campinas, SP: Millennium Editora, 2014, p. 4-5.

¹⁰ AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano e seus aspectos essenciais (Loteamento e Desmembramento)**, p. 6.

à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no registro imobiliário".¹¹

Uma vez registrado o loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, conforme previsto no artigo 22 da Lei n. 6.766/1979, independente de título aquisitivo. Essa transferência ocorre *ex lege*, com a simples aprovação e, posterior, registro do projeto. Aliás, a menção a essas áreas públicas deve ser feita no registro do parcelamento, anotando-se que passam a integrar o domínio do Município.

Verifica-se que uma das principais características do loteamento consiste no fato de que, desde a data do registro, no Ofício de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Sobre a afetação dessas áreas ao domínio público, Roberto Barroso preleciona que prescinde de qualquer ato jurídico, ocorrendo automaticamente com a aprovação do loteamento. Referido doutrinador esclarece os fundamentos jurídicos dessa alteração patrimonial, nos seguintes termos:

Tocante ao tema em estudo, que é o parcelamento do solo urbano, faz-se mister perquirir os fundamentos jurídicos embasadores da imposição de transferência da parcela de bens privados que o loteamento verte ao domínio público. A doutrina francesa configurou a espécie no denominado *ollre de concours*. A expressão passou para o vernáculo pátrio sob a denominação de "Concurso Voluntário". É o instituto pelo qual o loteador propõe e a Administração do Município aceita a transferência à municipalidade do domínio e posse dos espaços destinados às vias e praças e aos espaços de uso comunitário integrantes do conjunto urbanístico cuja aprovação é proposta.

Com o pedido de aprovação do loteamento, o particular dá início ao processo de formação do "Concurso Voluntário", por via do qual passarão ao domínio público as áreas destinadas ao sistema de circulação (ruas e praças), à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (escola, posto de saúde etc), bem como a espaços livres de uso público, de proteção ambiental ou de preservação paisagística.

Esses espaços, destinados à afetação ao interesse público ou a acudirem ao bem geral da comunidade passarão a integrar o patrimônio público municipal, no qual haverão de ficar gravados de indisponibilidade, por constituírem parcela do loteamento

¹¹ MEIRELLES, Hely Lopes. **Urbanismo e Proteção Ambiental**. Revista de Direito Público n. 39/40. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976, p. 72.

destinada à satisfação do interesse público, especialmente no âmbito comunitário do bairro.¹² (Itálicos no original).

Feitas as breves considerações acerca das peculiaridades do loteamento, passa-se, na sequência, à análise das alterações ocorridas com o advento da Lei n. 13.465, de 11 de Julho de 2017.

O conceito de lote foi ampliado, o qual passou a ser, além de imóvel autônomo, unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, nos termos do parágrafo 7º no artigo 2º, da Lei n. 6.766/1979 *verbis*:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

[...]

§ 7º. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes¹³.

A novel legislação também acrescentou, no Código Civil, no Livro III (Direito das Coisas), no Capítulo VII que trata do condomínio edilício, a Seção IV disciplinando o condomínio de lotes. A propósito:

Seção IV

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor¹⁴.

Verifica-se que o legislador ordinário inseriu o instituto jurídico do condomínio de lotes em dois diplomas legais, na Lei n. 6.766/1979, tratando-o como uma espécie de parcelamento do solo urbano, bem como no Código

¹² BARROSO, Roberto. **Revista de Direito Administrativo**. O Município e o Parcelamento do solo Urbano. Rio de Janeiro, 194:54-62, out. Idez. 1993, p. 57.

¹³ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 15 nov. 2017.

¹⁴ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 10.046, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm Acesso em: 15 nov. 2017.

Civil, no capítulo destinado aos condomínios edifícios.

Neste contexto, surge o questionamento acerca da natureza jurídica do condomínio de lotes: trata-se de uma espécie de parcelamento do solo ou de condomínio edifício?

2 O CONDOMÍNIO DE LOTES

Antes de iniciarmos propriamente a análise das características do condomínio de lotes, mister se faz delinear as espécies de condomínio existentes no ordenamento jurídico brasileiro, quais sejam, o condomínio tradicional, o condomínio de mão única e o condomínio edifício, dando-se ênfase para este último pela relevância e pertinência com o tema do presente artigo.

O condomínio tradicional, também chamado de geral, consiste na situação jurídica na qual duas ou mais pessoas são titulares, simultaneamente, de uma propriedade em comum e encontra-se disciplinado a partir do artigo 1.314 do Código Civil. Referido dispositivo legal estabelece que cada proprietário pode “usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”¹⁵.

Discorrendo sobre o tema, Clóvis Beviláqua preleciona que o “condomínio, ou compropriedade, é o direito de propriedade, exercido por mais de uma pessoa, conjuntamente, sobre uma coisa, cabendo a cada uma o mesmo poder jurídico, idealmente na totalidade e nas mínimas partes da coisa”¹⁶.

Por sua vez, o condomínio de mão única, derivado do direito germânico, caracteriza-se como a situação em que os proprietários são titulares da coisa em comum, sem determinação de partes ideais, ocasião em que um dos comunheiros não pode alienar, dispor ou alterar a sua parte sem anuência dos demais. É a situação, por exemplo, do condomínio decorrente do casamento no regime da comunhão universal de bens, em que ambos os

¹⁵ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 10.046, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm Acesso em: 15 nov. 2017.

¹⁶ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 3. Ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1951, p. 231.

contraentes são titulares da totalidade do patrimônio¹⁷.

Em comentários acerca das diferenças do condômino tradicional, de origem romana, com o condomínio de mão única, a doutrina elucida:

Esta noção de condomínio de origem romana, e por isso mesmo denominado *condominium iuris romani*, não se confunde com o condomínio germânico (*Condominium iuris germanici*), que, aliás, existe na Alemanha ao lado do outro, denominado também condomínio por quotas. No segundo (condomínio germânico) a coisa pertence à coletividade e não aos condôminos, que, desta sorte, têm apenas direitos de uso e gozo da coisa em razão da vinculação corporativa em que se encontram e não em consequência de serem sujeitos, individualmente, de direitos sobre a própria coisa. O traço diferencial do condomínio germânico está, pois, em considerar-se como propriedade coletiva ou exercida de *mão comum* (*Gesamnteigentum* ou *gemeinschaft zur gesamten Hand*), pertencendo a coisa ao grupo ou coletividade, sem distribuição ou participação quantitativa pelos interessados¹⁸.

Já o condomínio edilício é disciplinado do artigo 1.331 ao 1.358 do Código Civil e, no que não for contraditório, pela Lei n. 4.591/1964, e consiste na conjunção de parte de propriedade exclusiva e partes que são propriedade em comum dos condôminos, nos termos do artigo 1.331 do Código Civil. Acerca do tema, a doutrina preleciona¹⁹:

O regime do condomínio edilício se caracteriza pela inseparabilidade entre o direito singular e exclusivo sobre a unidade autônoma e a copropriedade sobre as partes comuns, de forma que não é possível ostentar o *status* de condômino sem ser proprietário da unidade exclusiva, pois a copropriedade está assentada no binômio *propriedade exclusiva e partes comuns* (itálicos no original).

O titular é proprietário pleno de sua unidade particular – apartamentos, escritórios, salas comerciais, vagas de garagem –, podendo alienar, ceder, gravar de ônus, prescindindo de anuência dos demais. Há, portanto, independência da sua unidade. Além da propriedade exclusiva, é proprietário limitado das partes em comuns, tais como o terreno, as áreas internas de circulação, o acesso ao logradouro público, as quais serão

¹⁷ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis: teoria e prática**: São Paulo: Editora Mirante, 2012, p. 45.

¹⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, vol IV, p. 175.

¹⁹ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis: teoria e prática**: São Paulo: Editora Mirante, 2012, p. 53.

insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da unidade. Ocorre, pois, uma “simbiose orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva sobre a unidade com a copropriedade que incide nas partes e coisas comuns”²⁰.

Destarte, há uma vinculação da unidade privativa a uma fração ideal do solo e das áreas comuns, o que, nos ensinamentos da doutrina, constitui uma situação jurídica *propter rem*. E conceitua:

Alerte-se que, essa vinculação da unidade privativa a uma fração ideal do solo e das áreas comuns constitui uma situação jurídica *propter rem*. Isso significa que essa situação jurídica não depende da pessoa que seja a proprietário do bem, e sim apenas da própria existência do bem. Em outras palavras, quem adquirir a propriedade da unidade privativa necessariamente adquire a propriedade da respectiva fração ideal do solo e das áreas comuns²¹.

Verifica-se, portanto, que no regime do condomínio edilício existe uma fusão entre a propriedade das áreas privativas e a propriedade das áreas comuns. E os condôminos são proprietários exclusivos não só das partes privativas, como também das partes comuns, como as vias internas de circulação, não havendo qualquer transferência de área ao Poder Público.

Existem duas modalidades de condomínio edilício: horizontal e vertical. No condomínio edilício horizontal, as unidades autônomas estão sobrepostas em andares, ou seja, em planos virtuais horizontais, como ocorre nos edifícios de apartamentos. No condomínio vertical as unidades privativas estão no plano vertical, constituindo-se em unidades térreas ou assobradadas, como no caso dos condomínios de casas²².

Por outro lado, o condomínio de lotes seria uma subespécie do condomínio de casas, mas com a peculiaridade de ser comercializado apenas lotes de terreno e não casas previamente construídas ou, ao menos, com projetos previamente aprovados. Essa situação acarretava a controvérsia acerca

²⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, vol IV, p. 182-183.

²¹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 239). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 21 jul. 2017.

²² OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 239). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 21 jul. 2017.

da legalidade desses empreendimentos.

Com efeito, os adeptos da corrente favorável baseavam-se no artigo 8º, alínea “a”, da Lei n. 4.591/1964 – que normatiza o condomínio de casas –, em conjunto com o artigo 3º do Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, que equiparava o loteador ao incorporador, dos compradores de lote aos condôminos e das obras de infraestrutura à construção da edificação. Esse era o entendimento de Melhim Namem Chalhub:

Os condomínios de lotes caracterizam-se pela divisão de uma gleba de terra em quinhões autônomos (lotes); os lotes constituem unidades imobiliárias autônomas atribuídas à propriedade individual dos respectivos adquirentes, existindo ainda partes da gleba que pertencem em comum a todos os titulares dos lotes, e essas partes são as vias internas de circulação e outras coisas que, por sua natureza, destinam-se ao uso comum. Essa espécie de condomínio é objeto do art. 3º do Dec.-Lei 271/1967, combinado com o art. 8º da Lei 4.591/64 e com os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil; sua implantação é regulamentada pelos municípios, por força da competência que lhes atribui a Constituição em matéria urbanística.²³

O artigo 8º, alínea “a”, da Lei n. 4.591/1964 disciplina o condomínios edilício de casas, nos seguintes termos:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

Conforme se infere no dispositivo transcrito, o legislador ordinário, ao disciplinar o condomínio edilício de casas, popularmente conhecido como condomínio deitado, referiu-se, conforme assevera Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald “a casas térreas, vinculando-se o terreno a um plano de construção e não, simplesmente, a lotes de terreno, como na Lei de Parcelamento do Solo”. Aludidos doutrinadores acrescentam que a “edificação adere ao lote e será erigida nos moldes do projeto específico descrito na

²³ DIP, Ricardo; JACOMINO Sérgio. Doutrinas Essenciais, Direito Registral, vol. IV, Registro Imobiliário: modificações da propriedade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 1235-1.236.

convenção condominial”²⁴.

Destarte, “existe a unidade autônoma edificada, além de uma área reservada para utilização exclusiva como jardim ou quintal e, finalmente, uma fração ideal que incidirá sobre as áreas comuns”²⁵, havendo, portanto, áreas que são propriedade em comum dos condomínios e partes de uso exclusivo, que consistem nas unidades autônomas edificadas.

Em análise a Lei n. 4.591/1964 Wanderli Acillo Gaetti elucida:

Na Lei 4.591/1964 está determinado que, para que se institua um empreendimento imobiliário no regime condominial, terá que haver, sempre e forçosamente, uma edificação relacionada com o terreno. Se esta regra for aplicada aos condomínios de casa é forçoso concluirmos que o incorporador poderá comercializar unidades serem construídas, jamais lotes para construção futura²⁶.

Dessa forma, para a edificação de condomínio de casas tornava-se imprescindível a vinculação do terreno à efetiva construção, não podendo, assim, o empreendedor utilizar dessa legislação para a venda apenas de lotes, sem qualquer edificação ou, ao menos projeto de execução previamente aprovado. Caso pretendesse proceder à venda apenas de lotes era necessário cumprir os requisitos do parcelamento do solo, previstos na Lei n. 6.766/1979.

Esses argumentos, por si só, já obstavam a legalidade dos condomínios de lotes. E não era só. A própria vigência do artigo 3º do Decreto-Lei n. 271/1967, também utilizada como supedâneo aos que defendiam a legalidade dos condomínios de lotes, já era divergente. O dispositivo preconizava:

Art. 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.

§ 1º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará êste decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aos loteamentos, fazendo inclusive as necessárias adaptações.

Referido artigo determinava a aplicação “aos loteamentos”, o que foi

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 730.

²⁵ FILHO SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato**. Curitiba: Juruá, 2012, p. 38

²⁶ GAETTI, Wanderli Acillo. Condomínio de lotes: viabilidade, benefícios e restrições. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.34, n.70, jan./jun. 2011, p. 208-209.

integralmente revogado com a edição da Lei do Parcelamento do Solo – Lei n. 6.766/1979 –, a qual disciplinou integralmente as formas de parcelamento do solo para fins urbanos, seja na espécie desmembramento ou loteamento, não havendo mais equiparação do instituto do loteamento urbano com qualquer outro. Assim, caso o empreendedor pretendesse alienar lotes isolados de determinado local, deveria seguir as determinações Lei n. 6.766/1979, com a consequente transferência de parcela da área para a titularidade do município.

Esse era o entendimento adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *verbis*:

Parece claro que não se deve dar ao art. 3º do Dec-lei 271/67 a extensão que se pretende. Logo de início já se pode desconstruir o argumento. [...] o Dec.-lei é de 1967, tempo que ainda não vigia a Lei n. 6.766. Quando, em 1979, foi editada a Lei 6.766, que regrou “o parcelamento do solo para fins urbanos”, a nova leitura do art. 3º do Dec-lei 271/67, para quem ainda quisesse lê-lo, só poderia ser: “*Aplica-se aos loteamentos... a Lei n. 6.766/79, oras. [...] Em termos claros: a loteamentos, aplica-se a Lei n. 6.766/79; a condomínios, a Lei n. 4.591/64. Não é possível resgatar um dispositivo absolutamente isolado e revogado para querer equiparar figuras distintas, criando um retalho de loteamento/condomínio, com o claro intuito de aproveitar o que há de mais conveniente nas duas legislações. Parcela-se o solo, em regime de condomínio, mas sem os rigores da lei de parcelamento*”²⁷ (Itálicos constam no original).

Em sentido contrário, o doutrinador Melhim Namem Chalhub defendia que a superveniência da Lei n. 6.766/1979 não teve o condão de revogar o artigo 3º do Decreto-Lei n. 271, de 1967, porquanto referido dispositivo regulamenta outra espécie de divisão da propriedade, qual seja, a divisão da propriedade sob a forma condominial. E arremata:

Com efeito, ao dispor sobre a aplicação da Lei 4.591/1964 aos loteamentos, o art. 3º do referido Decreto-lei veio a permitir a instituição de condomínio sobre gleba urbana, com sua divisão em lotes, e nenhum outro diploma legal tratou posteriormente sobre a mesma matéria, nem dispondo de forma diversa do Dec-lei 271/1967, nem vedando a instituição de condomínios compostos por lotes de terreno sem construção²⁸.

²⁷ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Processo nº 2014/141294 da Corregedoria Geral da Justiça. São Paulo, SP. 7 abr. 2015. Disponível em: https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/docpex/PROC2014_141294_Prov0216.pdf. Acesso: 18 jul. 2017.

²⁸ CHALHUB, Melhim Namem. Condomínio de lotes de terreno urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.32, n.67, p. 101-151, jul./dez.2009, p.134-135.

Inobstante as controvérsias existentes sobre a viabilidade dos condomínios de lotes, esses empreendimentos eram realidades em muitos municípios, razão pela qual restou imprescindível sua regulamentação pelo legislador.

3 AS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI N. 13.465/2017

Com efeito, após o advento da Lei n. 13.465/2017, o legislador autorizou a implantação do condomínio de lotes, modalidade de edificação na qual a unidade autônoma dos condôminos são os próprios lotes de terreno individuais. Destarte, “o ponto de partida da conceituação do condomínio de lotes está na noção de condomínio edilício, gênero do qual se enquadra a espécie em discussão”.²⁹

No condomínio de lotes o proprietário tem a plena liberdade de erigir sua residência, segundo seus interesses pessoais, sem qualquer limitação previamente determinada, salvo as normas gerais de ordem pública e aquelas impostas pelo próprio instituidor do empreendimento. Por sua vez, as partes comuns do condomínio são as vias internas de circulação e demais obras de infraestrutura que, por sua natureza, destinam-se ao uso comum, as quais ficam a cargo do empreendedor³⁰.

Essas partes de uso comum, da mesma forma como ocorre nos condomínios edilícios tradicionais, são de propriedade dos condôminos, não havendo transferência de área para o domínio público, o que diferencia, substancialmente, essa espécie de empreendimento dos loteamentos tradicionais e dos loteamentos de acesso controlado, ao final analisado.

Aliás, o § 3º do artigo 1.358-A do Código Civil determina que “a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor”, o que corrobora, ainda mais, a natureza jurídica condominial do instituto e a responsabilidade do empreendedor e dos condôminos na manutenção das

²⁹ KÜMPEL, VITOR FREDERICO. **A positivação do condomínio de lotes – Mais uma importante novidade da lei 13.465/2017**. Migalhas, 10 out. 2017. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI266901,21048A+positivacao+do+condominio+de+lotes+Mais+uma+importante+novidade+da>. Acesso em 15 nov. 2017.

³⁰ GAETTI, Wanderli Acillo. Condomínio de lotes: viabilidade, benefícios e restrições. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.34, n.70, jan./jun. 2011, p. 208-209.

dependências comuns.

Portanto, nos condomínios de lotes não há transferência de áreas para a municipalidade. Diante disso, prescinde de fechamento de acesso ao público ou qualquer regulamentação nesse sentido pelo Poder Público, porquanto todas as áreas são propriedade privada dos condôminos, os quais possuem o direito subjetivo de controle do acesso nessas áreas ³¹.

Oportuna as transcrições do pensamento de Wanderli Acillo Gaetti acerca da importância de promulgação de uma legislação regulamentando o condomínio de lotes:

Condomínio de lotes se tornará certamente uma transação interessante e rentável ao empreendedor, que não mais necessitará de lançar mão de acrobáticas contorções jurídicas toda vez que for regularizar seu negócio já consolidado.

Por outro lado, o condomínio de lotes se tornará um atraente investimento não só para o adquirente, ávido de segurança que estará certo de fazer um bom negócio, livre de riscos desnecessários, sentindo-se mais protegido, acautelado pela regularidade do negócio, já implementado, e garantido pela legalidade³².

É possível concluir que o condomínio de lotes possui a natureza jurídica de condomínio edilício, até mesmo pela análise topográfica do instituto (Código Civil, Livro III, Capítulo VII que trata do condomínio edilício, Seção IV disciplinando o condomínio de lotes).

Nesse sentido:

O condomínio de lotes sempre foi edilício, e com a entrada em vigor do art. 1.358-A, edilício continua a ser. A única diferença em relação a um prédio de apartamentos é que todas as unidades imobiliárias são lotes. Como poderiam ser apartamentos, ou lojas, ou casas, ou misto, e nada disso alteraria a natureza jurídica desse direito real³³.

Não obstante a natureza condominial – predominantemente de interesse privado –, o legislador inseriu o instituto do condomínio de lotes também na Lei de Parcelamento do Solo, cuja essência é o interesse público

³¹ CHALHUB, Melhim Namem. Condomínio de lotes de terreno urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.32, n.67, p. 101-151, jul./dez.2009, p. 121.

³² GAETTI, Wanderli Acillo. Condomínio de lotes: viabilidade, benefícios e restrições. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.34, n.70, jan./jun. 2011, p. 208-219.

³³ ABELHA, André. **A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo**. Migalhas, 9/08/2017. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263420,81042A+nova+lei+134652017+Parte+I+o+condominio+de+lotas+e+o+reconhecimento>. Acesso em 15 nov. 2017.

na ordenação e planejamento do solo urbano.

Assim, hodiernamente, o lote poderá ser constituído sobre a forma de imóvel autônomo, ou seja, integrante de um loteamento tradicional, mas também consistir em uma unidade imobiliária integrante de condomínio de lote, em razão do acréscimo do parágrafo 7º ao artigo 2º da Lei n. 6.766/1979. A diferença primordial entre as duas figuras jurídicas é que no condomínio de lotes – espécie de condomínio edilício –, deve necessariamente haver a vinculação da unidade autônoma (lote) a uma fração ideal do solo e das áreas comuns, o que é dispensado quando o lote for um imóvel autônomo³⁴.

Não é demasiado reforçar que o legislador ordinário optou por conceituar o lote como sendo o terreno servido de infraestrutura, o qual deve observar o plano diretor ou a lei municipal para a zona em que se situe, nos termos do artigo 4º, § 4º, da Lei n. 6.766/1979.

Ora, sendo o lote constituído sob a forma de unidade imobiliária integrante de condomínio de lote, fica evidente que referido empreendimento deve observar os dispositivos da Lei de Parcelamento do Solo, com algumas exceções em razão das peculiaridades do instituto.

Uma dessas exceções consiste na transferência das áreas para o Poder Público, na forma como determina o artigo 22 da Lei n. 6.766/1979. Isso porque, tendo a natureza condominial, as áreas comuns são de propriedade exclusiva dos condôminos e estão vinculadas a uma fração ideal, tal como ocorre no condomínio edilício tradicional³⁵. Essa fração ideal pode “ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição”³⁶, conforme determina expressamente o artigo 1.358-A, § 1º, do Código Civil.

Assim, no condomínio de lotes o empreendedor pode ocupar cem por cento do seu imóvel, prescindindo da transferência de área ao Poder

³⁴ ABELHA, André. **A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo**. Migalhas, 9/08/2017. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263420,81042A+nova+lei+134652017+Parte+I+o+condominio+de+lotes+e+o+reconhecimento>. Acesso em 15 nov. 2017.

³⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 239). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 21 jul. 2017.

³⁶ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 10.046, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm Acesso em: 27 set. 2017.

Público, o que, a princípio, pode ser economicamente mais vantajoso.

Por outro lado, as demais exigências da Lei n. 6.766/1979 devem ser observadas, como a necessidade de autorização do Município para a implantação do empreendimento (artigo 12 da Lei n. 6.766/1979) e os requisitos urbanísticos para o parcelamento do solo, notadamente a metragem dos lotes – área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros (artigo 4^o, inciso II, da Lei n. 6.766/1979), salvo maiores exigências nas legislações municipais.

É importante haver o respeito à aludida metragem mínima, sob pena de ocorrer uma “favelização dos lotes”, perdendo o imóvel seu adequado potencial de aproveitamento e desprovido dos requisitos urbanísticos imprescindíveis, o que poderia causar verdadeiro caos na urbe.

Diante disso, o condomínio de lotes não pode ser concebido de forma desvinculado da Lei de Parcelamento do Solo. Nesse sentido:

Isso significa que, para a criação de um condomínio de lotes, necessariamente devem ser observados todos os procedimentos da Lei de Loteamentos, como a exigência de aprovação prévia do município.

A Lei 6.766/79, portanto, é plenamente aplicável para disciplinar também o condomínio de lotes³⁷.

Assim, a implantação de um condomínio de lotes deve ser realizada em consonância com a política de desenvolvimento urbano daquela municipalidade. Comentando sobre a questão, a doutrina elucida:

Com isso, de modo muito explícito, a lei 13465, de 11 de julho de 2017 traz para o âmbito da lei de parcelamento do solo urbano toda a sua finalidade de salvaguardar, dentre outros, interesses pertinentes ao planejamento correto de ocupação da cidade, com a qualidade de vida dos seus habitantes e, é claro, a proteção ao vulnerável adquirente de lote, a quem também se aplicam, é de bom tom a lembrança, as regras e princípios do Código de Proteção e Defesa do Consumidor (art. 2^o e 3^o)³⁸.

Importante ressaltar, por oportuno, que sendo o condomínio de lotes uma espécie de condomínio edilício, existindo uma vinculação da unidade

³⁷ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 239). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 21 jul. 2017.

³⁸ MELO, Marco Aurélio Bezzera de. **Condomínio de Lotes e a Lei 13.465/2017: Breve apreciação**. Gen Jurídico. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2017/08/15/condominio-de-lotes-e-lei-1346517-breve-apreciacao/>. Acesso em 15 nov.2017.

privativa a uma fração ideal do solo e das áreas comuns, é importante a regulamentação dessas áreas comuns. Assim, tal como ocorre nos condôminos edifícios tradicionais, para custear as despesas das partes comuns é dever dos condôminos “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção” ³⁹, nos termos do artigo 1.336, I, do Código Civil.

Por não haver previsão de áreas comuns na Lei de Parcelamento do Solo – até mesmo porque essas áreas são transferidas à municipalidade – os condomínios de lotes devem observar os ditames do Código Civil, sendo necessária a instituição da Convenção de Condomínio para regulamentar a vida dos condôminos.

Os condôminos são obrigados a arcar com as despesas dessas áreas comuns, tais como a limpeza das vias internas de circulação, a segurança e a conservação do empreendimento. Aludidas despesas – despesas condominiais – são de responsabilidade de todos os condomínios, constituindo-se obrigações *propter rem*, dotadas de exigibilidade jurídica.

Além disso, em conjunto com a Lei n. 6.766/1979, a Lei de Incorporação Imobiliária – Lei n. 4.591/1964 – também deve ser aplicada, subsidiariamente, aos condomínios de lotes quando o empreendedor pretender alienar as futuras unidades autônomas constituídas pelos lotes antes mesmo do término das obras.

É imperioso distinguir a atividade de construção com a de incorporação, pois esta é mais ampla. A incorporação não se restringe a atividade de mera construção, abrangendo “aspectos bem mais amplos, de organização e administração, de venda de frações ideais, com a elaboração de projetos e encaminhamento ao registro imobiliário” ⁴⁰.

Com efeito, a incorporação imobiliária pode ser conceituada como “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” ⁴¹, nos termos do artigo 28 da Lei n. 4.591/1964.

³⁹ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 10.046, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm Acesso em: 15 nov. 2017.

⁴⁰ ARNALDO, Rizzardo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 5. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.246.

⁴¹ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 4.591, de 16 de Dezembro de 1964** Dispõe sobre o condomínio

Assim, é atividade destinada a coordenar e organizar o empreendimento, visando à alienação antecipada das futuras unidades durante a fase de construção, com o escopo de o empreendedor captar recursos para o andamento e conclusão das obras⁴².

Com o escopo de evitar controvérsias sobre o tema, o legislador expressamente determinou, no artigo 1.358-A, § 3º, do Código Civil que “para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor”⁴³.

Diante disso, verifica-se que no condomínio de lotes o empreendedor não edificará na unidade privativa autônoma, porquanto esta compreende apenas lote, diferentemente do que ocorre quando a unidade imobiliária consiste em um apartamento. Entretanto, deverá necessariamente proceder às obras de infraestrutura do local com a entrega destas concluídas aos adquirentes do empreendimento. Para tanto, a Lei n. 4.591/1964 deve ser aplicada no regramento da incorporação imobiliária dos condomínios de lotes, mas apenas naquilo que não contrarie a Lei de Parcelamento do Solo. Nesse sentido:

Ao nosso sentir, a Lei de Incorporação Imobiliária é vocacionada a preparar a instituição de condomínios no futuro, de modo que ela tem de ser também observada no condomínio de lotes. Nesse sentido, o próprio § 3º do art. 1.358-A do CC fez remissão expressa à incorporação imobiliária.

Seja como for, entendemos que a Lei 4.591/64 deve ser aplicada para suprir lacunas da Lei de Loteamentos. Em outras palavras, a sua aplicação deve ser subsidiária. Por exemplo, a Lei de Incorporação Imobiliária prevê o “patrimônio de afetação” no seu art. 31-A como um modo de proteção aos adquirentes de futuras unidades autônomas, figura essa que deve ser admitida para suprir lacunas da Lei de Loteamentos. Igualmente, ao tratar dos documentos obrigatórios a serem apresentados pelo incorporador, o art. 32 da Lei 4.591/64 lista documentos não previstos no catálogo de documentos a serem apresentados pelo loteador na forma do art. 18 da Lei de Loteamentos, a exemplo da “futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações” (alínea *j* do art. 32 da Lei 6.766/79).

em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em 15 nov. 2017.

⁴² ARNALDO, Rizzardo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 5. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.236.

⁴³ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 10.046, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm Acesso em: 15 nov. 2017.

Convém que a Lei de Incorporação supra essa lacuna da Lei de Loteamentos⁴⁴.

Destarte, além dos princípios constitucionais da preservação do meio ambiente e das funções da cidade, são requisitos para a implantação dos condomínios de lotes os previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano – Lei n. 6.766/1979, em conjunto com o Código Civil e, em determinadas situações, as disposições da Lei de Incorporação Imobiliária – Lei n. 4.591/1964. Além disso, é possível que o Município estabeleça, mediante lei municipal, outros requisitos urbanísticos, já que referido Ente Federativo detém a competência legislativa sobre os assuntos de interesse local, o que inclui o planejamento e o controle do uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano.

Por derradeiro, oportuno mencionar que a Lei n. 13.465/2017 disciplinou outra espécie de empreendimento imobiliário, designado de “loteamentos de acesso controlado”. O legislador inseriu o parágrafo 8º no artigo 2º da Lei n. 6.766/1979, passando a dispor, *verbis*:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

[...]

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

[...]

§ 8º 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**⁴⁵. Grifos não constam no original.

Os loteamentos de acesso controlado são empreendimentos com características que os diferem dos loteamentos convencionais, apesar de serem

⁴⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 239). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 15 nov. 2017.

⁴⁵ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 17 jul. 2017.

aprovados nos termos da Lei de Parcelamento do Solo – Lei n. 6.766/1979. Os residenciais fechados são cercados por muros e guaritas, somente sendo permitido o ingresso livre de moradores ou pessoas por ele autorizadas, inclusive nas áreas de titularidade pública. Os terceiros apenas poderão ingressar nesses locais se estiverem previamente cadastrados ou identificados, pois o perímetro é cercado ou murado, concebido para agregar segurança e qualidade de vida.

Para isso, as vias, praças, logradouros e demais bens públicos são desafetados da categoria de bem de uso comum do povo, passando à categoria de bem de uso especial.

Pode-se dizer que a grande distinção entre os loteamentos de acesso controlado e os condomínios de lotes consiste na natureza das vias internas de circulação e demais obras de infraestrutura, porquanto naqueles empreendimentos esses bens são de titularidade do Poder Público, enquanto nos condomínios de lotes destinam-se ao uso comum e pertencem exclusivamente aos condôminos. Sobre o tema, adverte Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

Não se pode, portanto, confundir essa espécie de loteamento (o loteamento de acesso controlado) com o loteamento em regime de condomínio de lotes, pois, neste último, as vias de circulação interna são bens privados e, portanto, estão sujeitas a qualquer tipo de restrição imposta pelos condôminos, salvo limitação ou direito real impostos pelo município⁴⁶.

Conclui-se, portanto, que hodiernamente é possível que haja um parcelamento do solo, na espécie de loteamento tradicional, bem como que este loteamento seja cercado e murado, com a possibilidade de se exigir a identificação e o controle do seu acesso (loteamento de acesso controlado). Ambas as formas de ordenação do solo urbano devem obedecer integralmente os ditames da Lei n. 6.766/1979. Por outro lado, é possível que haja empreendimentos de natureza condominial intitulados de condomínio de lotes, os quais deverão observar os requisitos da Lei de Parcelamentos, do Código Civil e, em determinados casos, da Lei de Incorporação Imobiliária.

⁴⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 239). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 15 nov. 2017.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo teve como objetivo geral refletir sobre o padrão urbanístico intitulado de Condomínio de Lotes, apresentando as controvérsias existentes sobre a admissibilidade desses empreendimentos e analisando suas características, peculiaridades e a regulamentação pela Lei n. 13.465/2017.

O fenômeno da urbanização irracional, sem planejamento e acelerado, violando direitos fundamentais constitucionalmente consagrados, como a segurança, aliada ao crescimento da criminalidade e a ineficiência da prestação dos serviços básicos pelo Poder Público, influenciaram a demanda por novas formas de urbanizações. Esses empreendimentos já eram realidade nos municípios brasileiros, não obstante existir uma lacuna normativa sobre o tema.

Antes da nova legislação, os empreendimentos intitulados de condomínios de lotes não encontravam amparo no Ordenamento Jurídico Brasileiro. Isso porque, para a edificação de condomínio de casas, nos termos do artigo 8º, alínea “a”, da Lei n. 4.591/1964, tornava-se imprescindível a vinculação do terreno à efetiva construção, não podendo o empreendedor utilizar dessa legislação para a venda apenas de lotes, sem qualquer edificação ou, ao menos, projeto de execução previamente aprovado. Além disso, a própria vigência do artigo 3º do Decreto-Lei n. 271/1967 era questionável.

Com o advento da Lei n. 13.465/2017 e o acréscimo do artigo 1.358-A no Código Civil, a celeuma sobre a legalidade do condomínio de lotes restou pacificada. Assim, atualmente é admissível a implantação de condomínio em que as unidades autônomas são compostas por lotes de terrenos, tendo o proprietário a liberdade de erigir sua residência, segundo seus interesses pessoais, sem qualquer limitação previamente determinada. As partes comuns do condomínio são as vias internas de circulação e demais obras de infraestrutura que, por sua natureza, destinam-se ao uso comum e são de titularidade dos condôminos.

Portanto, em que pesem os entendimentos contrários acerca desses padrões urbanísticos, o advento da Lei n. 13.465/2017 apresenta um importante avanço sobre o tema, contribuindo para um maior planejamento das cidades e, conseqüentemente, trazendo segurança jurídica.

Aliás, “a cidade é um organismo vivo, criado e gerido pelo homem.

Como tal, está continuamente sujeita à falha. Como tal, necessita de adequado cuidado. Planejar a cidade é cuidar dela”⁴⁷.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo**. Migalhas, 9/08/2017. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263420,81042A+nova+lei+134652017+Parte+I+o+condominio+de+lotes+e+o+reconhecimento>.

AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano e seus aspectos essenciais** (Loteamento e Desmembramento). 4.ed. Campinas, SP: Millennium Editora, 2014.

ARNALDO, Rizzardo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 5. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

BARROSO, Roberto. **Revista de Direito Administrativo**. O Município e o Parcelamento do solo Urbano. Rio de Janeiro, 194:54-62, out. Idez. 1993.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 3. Ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1951.

BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 4.591, de 16 de Dezembro de 1964** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm.

BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm.

BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 10.046, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm

BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 13.465, de 11 de Julho de 2017**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Lei/L13001.htm.

CHALHUB, Melhim Namem. Condomínio de lotes de terreno urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.32, n.67, p. 101-151, jul./dez.2009.

DIP, Ricardo; JACOMINO Sérgio. Doutrinas Essenciais, Direito Registral, vol. IV, Registro Imobiliário: modificações da propriedade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil:**

⁴⁷ LEITE, Carlos; AWAD, Juliana di Cesare Marques. **Cidades sustentáveis, cidades inteligentes:** desenvolvimento sustentável num planeta urbano. Porto Alegre: Bookman, 2012, p. 138.

direitos reais. 12 ed. Salvador: Juspodivm, 2016

FILHO SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato**. Curitiba: Juruá, 2012.

GAETTI, Wanderli Acillo. Condomínio de lotes: viabilidade, benefícios e restrições. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.34, n.70, jan./jun. 2011, p. 208-209.

KÜMPPEL, VITOR FREDERICO. **A positivação do condomínio de lotes – Mais uma importante novidade da lei 13.465/2017**. Migalhas, 10 out. 2017.

Disponível em:

<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI266901,21048A+positivacao+do+condominio+de+lotes+Mais+uma+importante+novidade+da>.

LEITE, Carlos; AWAD, Juliana di Cesare Marques. **Cidades sustentáveis, cidades inteligentes: desenvolvimento sustentável num planeta urbano**. Porto Alegre: Bookman, 2012.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Urbanismo e Proteção Ambiental**. Revista de Direito Público n. 39/40. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976.

MELO, Marco Aurélio Bezzer de. **Condomínio de Lotes e a Lei 13.465/2017: Breve apreciação**. Gen Jurídico. Disponível em:

<http://genjuridico.com.br/2017/08/15/condominio-de-lotes-e-lei-1346517-breve-apreciacao>

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 239). Disponível em:

www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 21 jul. 2017.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. 12. ed. São Paulo: Conceito Editorial, 2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, vol IV.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Editora Mirante, 2012.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Processo nº 2014/141294 da Corregedoria Geral da Justiça. São Paulo, SP. 7 abr. 2015.

Disponível em:

https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/docpex/PROC2014_141294_Prov0216.pdf.

SARMELHO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Loteamento fechado ou condomínio de fato**. Curitiba: Juruá, 2008.