

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO
ITAJAÍ – UNIDAVI**

BEATRIZ LANGE SANTOS

**A (IN) CONSTITUCIONALIDADE DA COBRANÇA DE TAXA POR PARTE DA
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO DE ACESSO
CONTROLADO, TRAZIDO PELO ARTIGO 2º, §8º DA LEI 13.465/2017**

Rio do Sul

2022

BEATRIZ LANGE SANTOS

**A (IN) CONSTITUCIONALIDADE DA COBRANÇA DE TAXA POR PARTE DA
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO DE ACESSO
CONTROLADO, TRAZIDO PELO ARTIGO 2º, §8º DA LEI 13.465/2017**

Monografia apresentada como requisito parcial
para obtenção do título de Bacharel em Direito,
pelo Centro Universitário para o Desenvolvimento
do Alto Vale do Itajaí - UNIDAVI

Orientador: Professor Sérgio Mayer Dias

Rio do Sul

2022

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO
ITAJAÍ – UNIDAVI**

A monografia intitulada “**A (IN) CONSTITUCIONALIDADE DA COBRANÇA DE TAXA POR PARTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO, TRAZIDO PELO ARTIGO 2º, §8º DA LEI 13.465/2017**”, elaborada pelo(a) acadêmico(a) BEATRIZ LANGE SANTOS, foi considerada

APROVADA

REPROVADA

por todos os membros da banca examinadora para a obtenção do título de BACHAREL EM DIREITO, merecendo nota _____.

_____, ____ de _____ de _____.

Profa. Vanessa Cristina Bauer
Coordenadora do Curso de Direito

Apresentação realizada na presença dos seguintes membros da banca:

Presidente: _____

Membro: _____

Membro: _____

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico conferido ao presente trabalho, isentando o Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de toda e qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

Rio do Sul, 13 de maio de 2022.

Beatriz Lange Santos
Acadêmico(a)

Dedico este trabalho ao meu pai, Alvaro Santos Junior (*in memoriam*), que continua sendo minha maior inspiração de vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha mãe, Nilda Laura Lange Santos e irmã, Mariana Lange Santos por estarem comigo nessa caminhada difícil e por sempre me apoiarem.

Ao meu pai, Alvaro Santos Junior (*in memoriam*), pois de onde quer que esteja me deu forças para concluir.

Ao meu namorado, Matheus Henrique Simioni, agradeço por estar junto a mim, ter paciência e continuar sempre me animando mesmo nos momentos de mais dificuldades ao longo da elaboração deste trabalho.

Agradeço em especial meu orientador, professor Sergio Mayer Dias, por me ajudar nesta etapa, e pelos ensinamentos, por seu amplo conhecimento sobre direito imobiliário que foram fundamentais para conclusão deste trabalho.

Por fim agradeço a todos que por alguma razão contribuíram para que este trabalho chegasse ao fim de forma majestosa.

RESUMO

O presente trabalho tem como objeto principal de estudo do Loteamento de Acesso Controlado, instituído pela Lei 13.465/2017, tendo como objetivo específico analisar sobre a obrigação de ser associação no loteamento, além de analisar a legislação, doutrina e jurisprudência acerca da (in) constitucionalidade da cobrança por parte da associação de moradores para taxa de manutenção e conservação do loteamento. Ademais, será abordado sobre a Lei 6.766/79, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, explicando quais são os meios de parcelamento do solo. Seguindo os objetivos do trabalho será abordado sobre as dificuldades para implantação do Loteamento de Acesso Controlado em Santa Catarina, bem como o controle de vias públicas e os princípios fundamentais que o norteiam. O método de abordagem será o indutivo. O método de procedimento será monográfico. O levantamento de dados será feito através da técnica da pesquisa bibliográfica. O ramo jurídico do trabalho será o Direito Imobiliário e Urbanístico. Nas considerações finais, se tem a comprovação da hipótese levantada no início da pesquisa, pois mesmo com o entendimento do Supremo Tribunal Federal, ainda há divergência doutrinária e jurisprudencial em relação à cobrança de taxa de manutenção pelas associações de moradores, através do entendimento jurisprudencial sobre o controle de acesso e a sua relação com preceitos Constitucionais.

Palavras-chave: Loteamento de Acesso Controlado. Direito Imobiliário e Urbanístico. Associação de Moradores. Cobrança de Taxa.

ABSTRACT

The present work has as main object of study the Controlled Access Allotment, instituted by Law 13,465/2017, having as specific objective to analyze about the obligation to be association in the allotment, besides analyzing the legislation, doctrine and jurisprudence about the (in) constitutionality of the charge by the neighborhood association for maintenance fee and conservation of the allotment. Furthermore, Law 6766/79, the Urban Land Division Law, will be addressed, explaining the means for dividing up the land. Following the objectives of the work, the difficulties for the implementation of the Controlled Access Land Division in Santa Catarina will be discussed, as well as the control of public roads and the fundamental principles that guide it. The approach method will be inductive. The method of procedure will be monographic. The data survey will be made through the bibliographical research technique. The legal branch of the work will be Real Estate and Urbanistic Law. In the final considerations, there will be proof of the hypothesis raised at the beginning of the research, since even with the understanding of the Federal Supreme Court, there is still doctrinal and jurisprudential divergence in relation to the collection of maintenance fees by neighborhood associations, through the jurisprudential understanding of access control and its relationship with constitutional precepts.

Keywords: Access Controlled Allotment. Real Estate and Urban Planning Law. Neighborhood Association. Collection Fee.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ART - Artigo

CC - Código Civil

CF - Constituição da República Federativa do Brasil

CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica

STF - Supremo Tribunal Federal

STJ - Superior Tribunal de Justiça

RE - Recurso Extraordinário

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	12
2 PARCELAMENTO DE SOLO URBANO.....	14
2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA.....	14
2.2 O PARCELAMENTO DE SOLO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO...	16
2.3 DESMEMBRAMENTO.....	20
2.4 DESDOBRO.....	21
2.5 ARRUAMENTO.....	22
2.6 CONDOMÍNIO.....	23
2.7 LOTEAMENTO.....	29
3 O LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO PREVISTO NO ARTIGO 2º, §8º DA LEI 6.766/79, INSTITUÍDO PELA LEI 13.465/2017.....	33
3.1 LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO.....	33
3.2 DOS BENS PÚBLICOS E DO CONTROLE DE ACESSO ÀS VIAS PÚBLICAS.	38
3.2.1 – DO PRINCÍPIO DA LIBERDADE DE LOCOMOÇÃO - DO DIREITO DE IR E VIR.....	43
3.2.2 – DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA PÚBLICA.....	44
3.3 DA REGULAÇÃO POR LEIS MUNICIPAIS A RESPEITO DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO EM SANTA CATARINA.....	46
4 DA (IN) CONSTITUCIONALIDADE DO PAGAMENTO COMPULSÓRIO PELA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO.....	51
4.1 DA ASSUNÇÃO E DA RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS DE MANUTENÇÃO DO ACESSO CONTROLADO.....	51
4.2 DA ASSOCIAÇÃO E DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO	60
4.3 OS REQUISITOS LEGAIS RELACIONADOS À VIABILIDADE JURÍDICA E ECONÔMICA DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO	64
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	67

REFERÊNCIAS..... 69

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objeto principal de estudo o Loteamento de Acesso Controlado, instituído pela Lei 13.465/2017.

O objetivo institucional é a produção do Trabalho de Conclusão de Curso como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito pelo Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí – UNIDAVI.

O objetivo geral deste trabalho é analisar sobre o parcelamento de solo, se aprofundando no que diz respeito ao loteamento de acesso controlado e a constitucionalidade da cobrança de taxa de associação para manutenção do loteamento.

Os objetivos específicos consistem em analisar as leis brasileiras referentes ao tema escolhido, demonstrar a importância do estudo sobre loteamento controlado no âmbito brasileiro, discutir a (in) constitucionalidade da obrigatoriedade de se associar na associação de moradores do loteamento de acesso controlado.

Na delimitação do tema foi levantado o seguinte problema: é constitucional a obrigatoriedade de cobrança de taxa para preservação da área comum do loteamento de acesso controlado?

A hipótese é que se supõe-se ser constitucional a cobrança de taxa para manutenção do loteamento de acesso controlado.

O método de abordagem usado para realização deste trabalho é o indutivo. O método de procedimento é o monográfico. O levantamento de dados será feito através da técnica da pesquisa bibliográfica.

A relevância que justifica a pesquisa para elaboração deste trabalho diz respeito ao tema ser de suma importância uma vez que é decorrente de legislação recente no ordenamento jurídico brasileiro e por este motivo, existem muitas divergências tanto doutrinária quanto jurisprudencial, busca-se neste trabalho então, simplificar algumas questões.

Inicia-se o primeiro capítulo com uma breve explicação sobre as espécies e como é feito o parcelamento do solo urbano, trazendo uma breve evolução histórica.

Dando continuidade, o segundo capítulo é tratado mais especificamente sobre o Loteamento de Acesso Controlado, analisando as dificuldades encontradas para sua regulamentação e implementação no Estado de Santa Catarina, além de

mencionar sobre os bens públicos e os princípios que norteiam o controle de acesso das vias públicas.

Ao final, o terceiro capítulo é apresentado sobre a associação e os entendimentos jurisprudenciais acerca da cobrança de taxa de manutenção do loteamento de acesso controlado.

Finalmente, o trabalho se encerra com as considerações finais, no qual será apresentado reflexões sobre o trabalho especialmente sobre a (in) constitucionalidade da cobrança de taxa para manutenção do loteamento.

2 PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

Neste primeiro capítulo, busca-se explicar sobre um assunto tão relevante como o parcelamento do solo, que é de suma importância para o desenvolvimento urbano.

Aqui será iniciado um estudo aprofundado sobre o tema do Direito Imobiliário e terá desenvolvimento nos próximos capítulos do trabalho acadêmico.

2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Os primeiros relatos de planejamento sistemático das cidades se deram em algumas cidades da Grécia, onde pode-se perceber uma notória regularidade no sistema viário e a existência de relações formais entre os edifícios públicos.¹

Entretanto, as primeiras aparições de leis sobre parcelamento de solo urbano se deram na França em 1919. “As leis sobre o tema surgiram já com a preocupação com os aspectos urbanísticos e de higiene[...]”.²

Ao longo dos anos seguintes, muitos países da Europa começaram a criar leis sobre parcelamento de solo. “A sistemática que se produziu em torno do parcelamento é fruto dos grandes problemas urbanos que foram se agravando ao passar do tempo, nascendo a preocupação de se produzir regras que pudessem adequar os interesses privados às necessidades da coletividade”.³

¹ MESQUITA, Adilson P. **Parcelamento do Solo Urbano e suas Diversas Formas**. Disponível em: <<http://www2.videolivrraria.com.br/pdfs/23935.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2022.

² RIBEIRO, João R. **As normas em âmbito federal sobre o parcelamento do solo no Brasil: evolução histórica, questões controvertidas e delineamento do âmbito de incidência**. Disponível em: <<http://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/49474/as-normas-em-ambito-federal-sobre-o-parcelamento-do-solo-no-brasil-evolucao-historica-questoes-controvertidas-e-delineamento-do-ambito-de-incidencia>>. Acesso em 18 mar. 2022.

³ RIBEIRO, João R. **As normas em âmbito federal sobre o parcelamento do solo no Brasil: evolução histórica, questões controvertidas e delineamento do âmbito de incidência**. Disponível em: <<http://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/49474/as-normas-em-ambito-federal-sobre-o-parcelamento-do-solo-no-brasil-evolucao-historica-questoes-controvertidas-e-delineamento-do-ambito-de-incidencia>>. Acesso em 18 mar. 2022.

Em todo o mundo, começou-se a busca pelo aperfeiçoamento ou até a criação de normas jurídicas novas, “ e o jurista, atraído por tais questões, é chamado a dar-lhes solução, polarizados suas atenções e seus estudos no meneio dos elementos técnicos, hábeis a proporcionar seu equacionamento.”⁴

Sob influência francesa, na América do Sul, o Uruguai, no ano de 1931, editou a Lei 8.733, que teve preocupação não só com os direitos de cunho obrigacional, como avançou em aspectos urbanísticos e ambientais.⁵

No Brasil foi através do então Deputado Waldemar Ferreira, em 1936 que o parcelamento de solo começou a surgir no nosso ordenamento jurídico. O projeto de lei “teve por escopo a proteção dos direitos dos adquirentes dos imóveis loteados”.⁶ Entretanto, foi apenas com o Decreto-Lei 58/1937 posteriormente regulado pelo Decreto 3.079/38 que se teve um ordenamento jurídico no nosso país que falasse exclusivamente sobre o parcelamento de solo.

A partir da década de 1970 a problemática urbanística explodiu no país, tendo em vista a concentração populacional nas grandes cidades e a explosão do déficit de moradia, cenário que se mostrou um terreno fértil para a proliferação de invasões e de loteamentos clandestinos,⁷ mas foi apenas com a promulgação da Constituição Federativa do Brasil de 1988 mais especificamente em seus artigos 182 e 183 em que o tema sobre direito urbanístico criou mais força no ordenamento jurídico brasileiro.

A preocupação brasileira em relação ao planejamento dos grandes centros urbano trouxe a necessidade da criação da “Lei Lehmann” em homenagem ao seu

⁴ PEREIRA, Caio Mário da S. **Condomínio e Incorporações**. Grupo GEN, 2021. 9788530994075. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 19 mar. 2022.

⁵ RIBEIRO, João Ronaldo. **As normas em âmbito federal sobre o parcelamento do solo no Brasil: evolução histórica, questões controvertidas e delineamento do âmbito de incidência**. Disponível em: <http://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/49474/as-normas-em-ambito-federal-sobre-o-parcelamento-do-solo-no-brasil-evolucao-historica-questoes-controvertidas-e-delineamento-do-ambito-de-incidencia>. Acesso em 18 mar. 2022.

⁶ RIBEIRO, João Ronaldo. **As normas em âmbito federal sobre o parcelamento do solo no Brasil: evolução histórica, questões controvertidas e delineamento do âmbito de incidência**. Disponível em: <http://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/49474/as-normas-em-ambito-federal-sobre-o-parcelamento-do-solo-no-brasil-evolucao-historica-questoes-controvertidas-e-delineamento-do-ambito-de-incidencia>. Acesso em 18 mar. 2022.

⁷ FARIAS, Talden. **Os 40 anos da Lei de Parcelamento do Solo**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-dez-21/ambiente-juridico-40-anos-lei-parcelamento-solo>. Acesso em 14 mar. 2022.

pioneiro Otto Lehmann⁸, que apresentou o Projeto de Lei do Senado nº 18/1977, posteriormente virando a Lei Lehmann (Lei n.6.766/1979).

A Lei 6.766/79, vigente até os dias de hoje é uma vitória para o direito imobiliário, pois somente a partir dela é que foram regidas as matérias relativas ao uso e parcelamento do solo e, por consequência, influenciando diretamente o direito à moradia e o direito de propriedade.

2.2 O PARCELAMENTO DE SOLO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O parcelamento do solo urbano, do qual resultam lotes, é regido pela Lei 6.766/1979, que logrou substituir o Decreto-lei 58/1937, ao menos em relação ao ato de parcelar, já que continua regendo os contratos de promessa de compra e venda, subsidiariamente à Lei 6.766/1979 e ao Código Civil, deferindo não só ao proprietário, mas às pessoas enumeradas no art. 2º-A da Lei 6.766/1979 (com a redação da Lei 14.118/2021), a qualidade de “loteadores” ou, como prefere a lei, “empreendedores” para delimitação da responsabilidade pela implantação das obras necessárias ao empreendimento.⁹

É importante frisar que as Leis Municipais têm importante função no parcelamento de solo, pois é a partir delas que serão estabelecidos os parâmetros complementares de cada parcelamento, senão vejamos o que dispõe o artigo 1º da Lei nº 9.785/99:

O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.
Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.¹⁰

⁸ **Otto Cyrillo Lehmann**, advogado, “exerceu o cargo de senador pela Arena, de 1976 a 1979, e escreveu a Lei Lehmann, que regulamenta o loteamento do solo urbano.” Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff2408201010.htm>>. Acesso em 18 mar. 2022.

⁹ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 07 mar. 2022. p. 158.

¹⁰ BRASIL. Lei n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999. **Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano)**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm>. Acesso em: 20 mar. 2022.

Assim frisa José Afonso da Silva:

O parcelamento urbanístico do solo, em todas as suas formas, sujeita-se às normas urbanísticas estabelecidas na legislação municipal. Esse regime jurídico do parcelamento contém regras gerais aplicáveis a todos os seus institutos, e outras específicas a cada um deles.¹¹

A Lei 6.799/79 menciona que o Parcelamento de Solo será feito através de gleba em lote conforme prevê o artigo 2º, §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.¹²

O lote por outro lado, também está previsto na Lei e artigo supramencionado, mas no §4º do qual dispõe: “Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.”¹³

Como a lei não deixou clara o que significa gleba Scavone simplificou que:

Gleba é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei 6.766/1979, o que equivale dizer que estaremos diante de uma gleba se a porção de terra jamais foi loteada ou desmembrada sob a vigência da nova Lei.¹⁴

O Município tem o dever de fiscalizar, controlar e aprovar todas as maneiras de parcelamento do solo, condicionando a sua realização de obras e melhoramentos essenciais à dotação da área de condições normais de uso, adequadas ao modelo da cidade, em termos de infraestrutura e de equipamentos públicos necessários. Será do empreendedor a tarefa de realizar todos os melhoramentos destacados no

¹¹SILVA, José Afonso. da. **Direito Urbanístico Brasileiro. 6ª edição.** São Paulo. Editora: Malheiros Editores, 2010. p. 325.

¹² BRASIL. Lei nº 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: 19 mar. 2022

¹³ BRASIL. Lei nº 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: 19 mar. 2022

¹⁴ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 25 mar. 2022. p. 163.

art. 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (diligências registras), investimentos que devem ser acompanhados e exigidos pela Prefeitura Municipal.¹⁵

Verifica-se ainda que além de toda a legislação municipal necessária para o parcelamento e planejamento do solo, é importante se atentar à Lei nº 6.766/1979.

A infraestrutura do parcelamento de solo deverá seguir os preceitos do §6º do artigo 2º da Lei nº 6.766/ 79, da qual considera como obrigatórios que no local tenha:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.¹⁶

Quanta à preservação ambiental o parcelamento do solo deverá estar em concordância ao artigo 3º da Lei nº 6.766/ 79 do qual dispõe:

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;¹⁷

¹⁵ MASSI, Clarissa G, CORTEZ, Gabriel C, DUARTE, Ana Claudia D. **Responsabilidade Civil Municipal e Atuação do Ministério Público Estadual na Condição de Parte ou de Fiscal de Lei na Regularização Fundiária.** Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico Nº 99 – Dez-Jan/2022 – Doutrina. Disponível em: <https://www.magisteronline.co9_2_efc568e4.pdfm.br/biblioteca/revistas/ambiental/AMB9>. Acesso em: 14 mar. 2022.

¹⁶ BRASIL. Lei nº 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: 25 mar. 2022.

¹⁷ BRASIL. Lei nº 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: 14 mar. 2022

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.¹⁸

Vale ressaltar que: “[...] o Poder Público, inclusive o Ministério Público, legitimado para zelar quanto aos interesses coletivos dos promissários – compradores, assim como difusos de toda a sociedade eventualmente atingida.”¹⁹

A referida legitimação é contemplada pelo entendimento do E. Tribunal de Justiça de Santa Catarina, *in verbis*:

Está o MP legitimado à respectiva ação civil pública [...] Vias públicas, água canalizada, iluminação pública, pavimentação, não constituem interesses individuais ou individualizáveis, divisíveis, homogêneos, mas transindividuais, porquanto interessam a toda a coletividade. Age com manifesta imprudência, município que aprova loteamento carecedor da necessária infraestrutura (TJSC, Ac. un. 3a C., 8.4.1996, AP. 50.765, Rel. Des. Amaral e Silva, Adv 75928).²⁰

Importante destacar que, a Lei de Parcelamento do Solo consiste em um grande marco do início da construção da legislação urbanística brasileira, sendo ainda hoje uma das mais importantes normas do setor.²¹

No entendimento de Scavone, "Parcelamento do solo urbano é gênero do qual são espécies o desmembramento, ou loteamento e o desdobro"²² dos quais falar-se-á mais adiante.

¹⁸ BRASIL. Lei nº 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: 11 mar. 2022

¹⁹ AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário.** São Paulo. 12ª edição. Grupo GEN, 2015. 9788597000337. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597000337/>. Acesso em: 11 mar. 2022. p. 197.

²⁰ AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário.** São Paulo. 12ª edição. Grupo GEN, 2015. 9788597000337. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597000337/>. Acesso em: 13 mar. 2022. p. 197.

²¹ ROCHA, Debora Cristina de Castro e DANIEL, Claudinei Gomes. **Considerações acerca do parcelamento do solo sob a concepção urbanística, ordem pública e interesse social.** Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/334395/consideracoes-acerca-do-parcelamento-do-solo-sob-a-concepcao-urbanistica--ordem-publica-e-interesse-social>>. Acesso em: 17 mar. 2022.

²² JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 17 mar. 2022. p. 158.

2.3 DESMEMBRAMENTO

O desmembramento encontra-se disposto no artigo 2º, §2º da Lei nº 6.766/79, que menciona:

Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.²³

No mesmo sentido, entende Luiz Antonio Scavone:

Desmembramento, por seu turno é a atividade de subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.²⁴

É de entendimento do Ministério Público de Santa Catarina que o “[...]parcelamento do solo na modalidade desmembramento, pressupõe - ou deveria pressupor - um estado de coisas mais avançado que o loteamento[...].”²⁵

O desmembramento por sua vez, não deverá se confundir com loteamento, mesmo muito parecidos, para que tenha o loteamento é necessário abertura de novas vias públicas, e no caso do desmembramento não há necessidade.

Assim como o loteamento e o condomínio, o desmembramento precisa também de um registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, conforme prevê o artigo 18 da Lei nº 6.766/79: “Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:[...].”²⁶

²³ BRASIL. Lei nº 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: 22 mar. 2022.

²⁴ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 20 mar. 2022. p. 158.

²⁵ SOUTO, Luis Eduardo Couto de Oliveira. **Guia de Parcelamento de Solo.** Disponível em: <https://pt.slideshare.net/Ministerio_Publico_Santa_Catarina/guia-parcelamento-web>. Acesso em 21 mar. 2022.

²⁶ BRASIL. Lei nº 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: 11 mar. 2022.

O desmembramento nada mais é que uma forma de parcelamento do solo; o ato de tornar uma gleba em lotes, sem, contudo, ser necessária a abertura ou o prolongamento de vias de circulação, nem tampouco de logradouros públicos, como praças e ruas.²⁷

2.4 DESDOBRO

Nas palavras do ilustre doutrinador Luiz Antonio Scavone: “O desdobro nada mais é que a subdivisão de um lote em lotes, conforme previsão em lei municipal.”²⁸

[...] o Desdobro é subdivisão de um lote sem alteração da sua natureza, ou seja, é a subdivisão de um lote em lotes ainda menores, mas respeitando as dimensões previstas na Lei Municipal.²⁹

Ainda assim, o desdobro poderá ocorrer em forma de lote, sendo que “[...] deve respeitar o limite legal de 125m² (art. 4º, II), ou aquele maior, da lei municipal,³⁰” e também pode ocorrer em forma de gleba, quando “a lei municipal disciplinar o limite máximo do lote e permitir o desdobro.”³¹

Como entende Scavone, caso haja a necessidade de abertura de ruas, não será considerado o desdobro e sim estaremos falando de loteamento.³²

Para melhor entendimento sobre o assunto:

²⁷ RIBAS, Diego. **O parcelamento do solo, condomínio urbanístico e loteamento fechado no ordenamento jurídico Brasileiro.** Disponível em: <<https://dribasgomes.jusbrasil.com.br/artigos/504494809/o-parcelamento-do-solo-condominio-urbanistico-e-loteamento-fechado-no-ordenamento-juridico-brasileiro>>. Acesso em: 21 mar. 2022.

²⁸ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 12 mar. 2022. p. 158.

²⁹ SCHMITT, Janine Bertuol. **Desmembramento, Loteamento ou Desdobro?** Disponível em: <<https://janinebertuol.jusbrasil.com.br/artigos/747700397/desmembramento-loteamento-ou-desdobro>>. Acesso em: 11 mai 2022.

³⁰ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 20 mar. 2022. p. 164.

³¹ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 20 mar. 2022. p. 165.

³² JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 20 mar. 2022. p. 167.

Desdobro nada mais é que uma espécie de parcelamento do solo. É a divisão de um lote para formação de novos lotes. Tais lotes devem ter a frente “virada” para uma via oficial de circulação já existente. Para configurar o desdobro não pode haver abertura de novas vias e nem prolongamento das vias já existentes.³³

Em verdade, partindo do pressuposto da permissão e regulamentação da Lei Municipal, se não houver subdivisão de gleba em lote, não há nem loteamento e nem desmembramento, mas sim o denominado desdobro.³⁴

Ressalta-se que não há previsão legal do desdobro na Lei nº 6.776/79, havendo a necessidade de ser aprovado por Lei Municipal.

2.5 ARRUAMENTO

O Projeto de Arruamento diz respeito apenas a abertura de ruas e de sistema de recreio: num arruamento não existem lotes, apenas vias que servem de passagem dentro do imóvel, como se fossem atalhos que ligam determinado ponto A até um ponto B, passando por dentro de algum imóvel particular.³⁵

No entendimento de José Afonso da Silva:

A elaboração do plano de arruamento há de atender às diretrizes estabelecidas no plano diretor do Município, se houver, ou fornecidas, em cada caso, pela Prefeitura Municipal; diretrizes que, por regra geral, se referem às: I - características, dimensionamento e localização das zonas de uso, densidade e gabarito das edificações; II - características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequados aos planos e projetos viários do Município e às condições locais; III — características, dimensionamento e localização de áreas verdes, que não deverão ser admissíveis em parcela de terreno que, por sua configuração topográfica, apresente declividade acentuada, acima de 15%, por exemplo; IV — características, dimensionamento e localização de áreas institucionais.³⁶

³³ NASCIMENTO, Carlos Henrique. Nascimento. **O que é desdobro de lote**. disponível em: <<https://chm.jusbrasil.com.br/artigos/1161173784/o-que-e-desdobro-de-lote>>. Acesso em: 21 mar. 2022.

³⁴ JR., Luiz Antonio S. **Loteamento, loteamento fechado e loteamento irregular**. Disponível em: <<https://www.scavone.adv.br/loteamento-loteamento-fechado-e-loteamento-irregular.html>>. Acesso em: 26 mar. 2022.

³⁵ MACHADO, Cesar A. **Diferença entre Arruamento e Loteamento**. Disponível em: <<https://cesarmdo1988.jusbrasil.com.br/artigos/870715898/diferenca-entre-arruamento-e-loteamento.htm>>. Acesso em: 20 mar. 2022.

³⁶ SILVA, José Afonso. da. **Direito Urbanístico Brasileiro. 6ª edição**. São Paulo. Editora: Malheiros Editores, 2010. p. 326.

O arruamento é um importante instrumento a ser utilizado por toda a população, por este motivo, deve-se atentar ao possível crescimento municipal para ser criado o plano de arruamento, conforme está previsto na Lei 6.766/79.

As leis urbanísticas municipais referentes ao parcelamento do solo determinam o mínimo de área que deve ser destinada ao primeiro elemento do arruamento, acima indicado. Esse mínimo aproxima-se de 35% a 40% da gleba arruada. As regras, mais ou menos, são do seguinte teor: da área total do plano de arruamento e loteamento serão destinados, no mínimo: I — 20% para vias de circulação; II — 15% para áreas verdes; III - 5% para áreas institucionais.³⁷

2.6 CONDOMÍNIO

Condomínio vem do latim *condominium* que nada mais é do que duas ou mais pessoas donas do mesmo bem, sendo que todos os donos têm direitos e deveres a serem cumpridos.

Para o professor Hércules Aghiarian:

[...] condomínio é a comunhão de domínio, ou seja, é a ocorrência de mais de uma titularidade – senhorio – sobre um mesmo bem, em igualdade de direitos a ser exercido erga omnes, inclusive, por mais bizarro que possa parecer, intersubjetivamente, opondo, cada um ao outro, o seu direito a ser exteriorizado na capacidade ditada pela quota de direitos no todo único.³⁸

É neste viés que surgem direitos e deveres aos condôminos, dos quais deverão seguir os preceitos dispostos no artigo 1.314 do Código Civil:

Cada condômino 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.

³⁷ SILVA, José Afonso. da. **Direito Urbanístico Brasileiro. 6ª edição.** São Paulo. Editora: Malheiros Editores, 2010. p. 331.

³⁸ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário, 12ª edição.** São Paulo. Editora: Grupo GEN, 2015. 9788597000337. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597000337/>. Acesso em: 19 mar. 2022. p. 231.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.³⁹

O Código Civil disciplina o condomínio geral (tradicional ou comum), que pode ser voluntário (arts. 1.314 e s.) e necessário ou legal (arts. 1.327 e s.), e o condomínio edilício ou em edificações (arts. 1.331 e s.).⁴⁰

No condomínio geral, os poderes inerentes ao domínio são titulados por duas ou mais pessoas, ou seja, a propriedade é dividida entre dois ou mais condôminos, que são proprietários de uma fração ideal do todo e, por tal razão, passam a ser denominados comproprietários, coproprietários ou, simplesmente, condôminos.⁴¹

Nos ensinamento de Venosa⁴² o condomínio voluntário ocorre quando duas ou mais pessoas adquirem um mesmo bem, como por exemplo o recebimento de um bem indivisível em herança.

Condomínio necessário ou legal é o imposto pela lei, como no caso de paredes, cercas, muros e valas, que se regula pelo disposto nos arts. 1.297 e 1.298, e 1.304 a 1.307 do Código Civil, como preceitua o art. 1.327 do referido diploma, verbis:

O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).⁴³

Já o condomínio edilício é um pouco diferente dos demais já apresentados, pois trata-se de condomínios verticais, Carlos Gonçalves entende que:

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja,

³⁹ BRASIL. Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em 22 de mar. 2022.

⁴⁰ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo. Editora Saraiva, 2021. 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 19 mar. 2022. p. 381.

⁴¹ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 22 mar. 2022. p. 932.

⁴² VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII)**. Grupo GEN, 2003. 9788522477036. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477036/>. Acesso em: 17 jun. 2022. p. 418

⁴³ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro V. 5 - Direito das Coisas**. Editora Saraiva, 2021. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 17 jun. 2022. p. 150.

sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (CC, art. 1.331).⁴⁴

Tratando-se de bem indivisível, teremos uma pluralidade de proprietários que dispõem de um único direito real (a propriedade), manifestado não por uma divisão física do bem, mas sim por uma divisão jurídica e fictícia, chamada fração ideal.⁴⁵

Conforme prevê o artigo 1.320 do Código Civil:

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.⁴⁶

Se a coisa for indivisível, não restará alternativa ao condômino insatisfeito senão exigir a venda da coisa comum indivisível (Código Civil, art. 1.322; Código de Processo Civil, arts. 588 e ss.).⁴⁷

O condomínio edilício, por outro lado, é aquele existente em edificações compostas por unidades autônomas que, juntas, formam uma edificação maior e, nessa medida, participam com frações ideais do todo.⁴⁸

Tratando-se da Lei de Parcelamento de solo, também há menção ao condomínio de forma geral e está previsto no artigo 2º, §7º do qual dispõe:

O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.⁴⁹

⁴⁴ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro V. 5 - Direito das Coisas**. Editora Saraiva, 2021. 9786555590531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555590531/>. Acesso em: 17 jun. 2022. p. 152.

⁴⁵ OLIVEIRA, Matheus Felipe e LAGE, Rafael de. **Extinção de Condomínio**. Disponível em: <https://lageportilhojardim.com.br/blog/extincao-de-condominio/>. Acesso em 16 abr. 2022.

⁴⁶ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 12 de abr. 2022.

⁴⁷ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 16 abr. 2022. p. 935.

⁴⁸ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 22 mar. 2022. p. 932.

⁴⁹ BRASIL. Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm. Acesso em: 19 mar. 2022.

A criação do condomínio deve estar em observância tanto pelo Código Civil quanto pela Lei dos Condomínios, ambos estando em consonância na obrigatoriedade da inscrição no Registro de Imóveis e como prevê o artigo 7º da Lei dos Condomínios deverá constar no Registro:

A individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.⁵⁰

No mesmo caminho é o entendimento de Arnaldo Rizzardo:

Sempre, em sequência à matrícula, se faz a averbação da construção e se lança o registro da constituição do condomínio, com a individualização.⁵¹
 “Se decorrer de ato escrito, a instituição e especificação do condomínio levam-se a registro, mediante a apresentação do respectivo instrumento (público ou particular), que caracterize e identifique as unidades autônomas, acompanhado do projeto aprovado e do “habite-se”. Basta o requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação de divisão das unidades.⁵²

Para que não ocorram futuros problemas tributários ou de qualquer natureza, a doutrina e jurisprudência entende que para o condomínio é essencial que este tenha um CNPJ, pois trata-se de uma pessoa jurídica, embora despersonalizada.

Ao se falar sobre o condomínio ser um ente despersonalizado, cabe mencionar o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO EXERCIDA PARA DEFENDER INTERESSE PRÓPRIO. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15.1. Ação de indenização por danos materiais e compensação de dano moral ajuizada em 07/12/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 09/09/2016 e atribuído ao gabinete em 09/10/2017. 2. O propósito recursal é decidir sobre a negativa de prestação jurisdicional; a legitimidade

⁵⁰ BRASIL. Lei nº 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> . Acesso em 19 mar. 2022.

⁵¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2020. 9788530992170. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>. Acesso em: 24 mar. 2022. p. 27.

⁵² RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2020. 9788530992170. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>. Acesso em: 24 mar. 2022. p. 27.

ativa do condomínio para pleitear, em favor próprio, a compensação de dano moral; a caracterização do dano moral do condomínio; o valor da condenação a título compensatório do dano moral.³ Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos arts. 489, II, e 1.022 do CPC/15. 4. O condomínio tem legitimidade ativa para pleitear, em favor próprio, indenização por dano moral, não podendo fazê-lo em nome dos condôminos.⁵ No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, prevalece a corrente de que os condomínios são entes despersonalizados, pois não são titulares das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, além de não haver, entre os condôminos, a *affectio societatis*, tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum.⁶ Caracterizado o condomínio como uma massa patrimonial, não há como reconhecer que seja ele próprio dotado de honra objetiva, senão admitir que qualquer ofensa ao conceito que possui perante a comunidade representa, em verdade, uma ofensa individualmente dirigida a cada um dos condôminos, pois quem goza de reputação são os condôminos e não o condomínio, ainda que o ato lesivo seja a este endereçado. 7. Diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas, qualquer repercussão econômica negativa será suportada, ao fim e ao cabo, pelos próprios condôminos, a quem incumbe contribuir para todas as despesas condominiais, e/ou pelos respectivos proprietários, no caso de eventual desvalorização dos imóveis no mercado imobiliário. 8. Hipótese em que se afasta o dano moral do condomínio, ressaltando que, a par da possibilidade de cada interessado ajuizar ação para a reparação dos danos que eventualmente tenha suportado, o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas para o condômino nocivo e/ou antissocial, defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária. 9. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 0030367-36.2011.8.26.0482 SP 2017/0235980-8. Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/02/2020, Dje 13/02/2020).⁵³ (grifou-se).

A Terceira Turma entendeu que: “Diferentemente da pessoa jurídica, o condomínio é uma massa patrimonial despersonalizada e, por isso, não se pode reconhecer que tenha honra objetiva capaz de sofrer danos morais.”⁵⁴

O CNPJ do condomínio deve ser feito logo que as unidades são entregues, seja pela incorporadora ou pela construtora. Quando isso não ocorre, deve ser feito o quanto antes pelo síndico que está a frente da gestão do condomínio.⁵⁵

⁵³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 0030367-36.2011.8.26.0482 SP 2017/0235980-8**. Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/02/2020, Dje 13/02/2020. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/858001911/recurso-especial-resp-1736593-sp-2017-0235980-8>> . Acesso em: 17 abr. 2022.

⁵⁴ **Para Terceira Turma, condomínio é ente despersonalizado e não sofre danos morais**. Notícias STJ. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Para-Terceira-Turma--condominio-e-ente-despersonalizado-e-nao-sofre-danos-morais.aspx>> . Acesso em 17 abr. 2022.

⁵⁵ **Meu condomínio não tem CNPJ, o que devo fazer?** Disponível em: <<https://www.capitalcondominios.com.br/post/meu-condom%C3%ADnio-n%C3%A3o-tem-cnpj-o-que-devo-fazer.htm>> . Acesso em 24 mar. 2022.

O próprio Colendo Superior Tribunal de Justiça, em diversos julgados, já reconheceu a personalidade do condomínio para fins tributários, como se verifica do julgamento do REsp 1.256.912/AL, in verbis:

TRIBUTÁRIO. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. PERSONALIDADE JURÍDICA PARA FINS DE ADESÃO A PROGRAMA DE PARCELAMENTO. REFIS. POSSIBILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia em saber se condomínio edilício é considerado pessoa jurídica para fins de adesão ao REFIS. 2. Consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. A seu turno, a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, prevê, em seu art. 3.º, § 4.º, III, que os condomínios são considerados empresas – para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias. 3. Se os condomínios são considerados pessoas jurídicas para fins tributários, não há como negar-lhes o direito de aderir ao programa de parcelamento instituído pela Receita Federal. 4. Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: REsp 411.832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18.10.2005, DJ 19.12.2005; REsp 1.064.455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19.08.2008, DJe 11.09.2008. Recurso especial improvido (STJ, REsp 1.256.912/AL 2011/0122978-6, 2ª Turma, Rel. Min. Humberto Martins, j. 07.02.2012, DJe 13.02.2012).⁵⁶

Tratando-se da administração do condomínio, como prevê o artigo 1.347 do Código Civil, esta ficará a cargo do administrador escolhido em assembleia, sendo ou não morador, devendo em assembleia decidir sobre a sua remuneração e o tempo de que este ficará na administração.

No mesmo sentido Flávio Tartuce decorre que:

[...] esse administrador age com um mandato legal, representando todos os condôminos nos seus interesses. Do mesmo modo é a atuação do condômino que administra sem oposição dos outros, presumindo-se ser representante comum (art. 1.324).⁵⁷

Jurista dos mais conspícuos e civilista eminente, Jair Lins enxerga na propriedade horizontal uma figura nova de pessoa jurídica, que constituiria o

⁵⁶ PEREIRA, Caio Mário da S. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9788530994075. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 24 mar. 2022. p. 82.

⁵⁷ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2022. 9786559643134. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643134/>. Acesso em: 22 mar. 2022. p. 1047.

condomínio, formando assim na corrente belga, da personalidade ou personificação.⁵⁸

2.7 LOTEAMENTO

A Lei nº 6.766/79 dispõe em seu artigo 2º, §1º a definição do Loteamento:

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.⁵⁹

Para Scavone: “Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.”⁶⁰

No entendimento de Silva, "o plano de loteamento constitui a segunda fase do processo de repartição do solo para edificação.”⁶¹

Uma característica do loteamento - seja aberto ou fechado - é que as ruas que passam entre os lotes e as praças presentes dentro dele são públicas. Sendo assim, elas pertencem ao Município.⁶²

Scavone nesse sentido entende que o loteamento poderá ser qualificado como:

a) Loteamento aberto por lote autônomo;

⁵⁸ PEREIRA, Caio Mário da S. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9788530994075. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 24 mar. 2022. p. 80.

⁵⁹ BRASIL. Lei nº 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: 25 mar. 2022

⁶⁰ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 20 mar. 2022. p. 159.

⁶¹ SILVA, José Afonso. da. **Direito Urbanístico Brasileiro. 6ª edição**. São Paulo. Editora: Malheiros Editores, 2010. p. 333.

⁶² SUGIMOTO, Erick. **Parcelamento do Solo Urbano: O Que é?** Disponível em: <https://ericksugimoto11213.jusbrasil.com.br/artigos/1285894450/parcelamento-do-solo-urbano-o-que-e>. Acesso em 26 mar. 2022.

- b) Loteamento fechado por lote autônomo ou Loteamento por lote autônomo de Acesso Controlado;
- c) Loteamento em condomínio de lotes (aprovado nos termos da Lei 4.591/1964, cujo funcionamento é regulado pelo Código Civil).⁶³

O loteamento aberto é o mais simples de todos os demais, é o que tem mais incidência nos municípios brasileiros.

A contribuição para manutenção, ainda é uma grande discussão na esfera jurídica, sendo que nos próximos capítulos será abordado com mais profundidade.

O que caracteriza o loteamento fechado é a concessão do uso dos bens públicos do art. 22 da Lei 6.766/1979 firmada com associação de moradores, precedida de lei municipal, bem como o precitado regulamento devidamente averbado junto à matrícula do loteamento.⁶⁴

Concessão de uso pode ser definida como uma modalidade de contrato administrativo, submetido ao regime jurídico de direito público, firmado por órgão ou entidade da Administração Pública, cujo objetivo é o uso privativo de bem público⁶⁵. Destaca-se como sendo obrigatório todo o processo ser feito por meio de licitação.

Hely Lopes ao discorrer sobre a concessão de uso de bens públicos entende que:

O contrato administrativo pelo qual o Poder Público atribui a utilização exclusiva de um bem de seu domínio a particular, para que o explore segundo a sua destinação específica. O que caracteriza a concessão de uso e a distingue dos demais institutos assemelhados – autorização e permissão de uso – é o caráter contratual e estável da outorga do uso do bem público ao particular, para que o utilize com exclusividade e nas condições convencionadas com a Administração.⁶⁶

No mesmo sentido se tem o entendimento de Maria Di Pietro:

Em regra, a utilização de bem público por particulares caracteriza-se pelo traço da generalidade; é direito que pode ser exercido por todos, em

⁶³ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 20 mar. 2022. p. 159.

⁶⁴ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 20 mar. 2022. p. 187.

⁶⁵ LUFT, Rosângela. **Concessão de Uso**. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/115/edicao-1/concessao-de-uso>. Acesso em 01 mai. 2022.

⁶⁶ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 22ª ed. São Paulo: Malheiros editores, 1997. p 443.

igualdade de condições, observadas as limitações impostas pelo Poder Público em benefício do interesse geral. Porém, excepcionalmente, a utilização pode ser exercida, com exclusividade, por pessoas determinadas, detentoras de título jurídico individual concedido pela Administração. Com base nesse título, o particular irá extrair do bem público algumas utilidades não conferidas, em caráter genérico, aos demais usuários, cabendo-lhes o poder de privar outras pessoas do direito de exercer igual utilização sobre a mesma parcela do domínio público.⁶⁷

Na hipótese de inobservância quanto à obrigação legal de registro do loteamento, é reconhecida a nulidade do instrumento de compra e venda de lote, segundo o entendimento do E. Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA. CONSTATAÇÃO, DE OFÍCIO, DE QUE O NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO ENTRE AS PARTES É NULO. PACTO FIRMADO ANTES DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO OU DO REGULAR E DEVIDO DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL (ARTS. 12 E 18, AMBOS DA LEI N. 6.766/1979). INOBSERVÂNCIA DA REGRA CONTIDA NO ART. 37 DA LEI N. 6.766/1979. OBJETO ILÍCITO. NULIDADE ABSOLUTA (ART. 166, II E 168, PARÁGRAFO ÚNICO, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL/2002). RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL À AUTORA PELOS RÉUS E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES/RÉUS ACRESCIDOS DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA À AUTORA. PRECEDENTES. ADEMAIS, IMPOSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL PELA AUTORA, ANTE A INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA REGULARIDADE DO DESMEMBRAMENTO DA ÁREA ONDE SE LOCALIZA O LOTE EM COMENTO (ART. 46 DA LEI N. 6.766/1979). EXTINÇÃO DO FEITO DE OFÍCIO QUE SE IMPÕE (ART. 485, VI, DO CPC/2015). RECURSO PREJUDICADO. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA DEVIDOS PELA PARTE AUTORA. "RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL LOTEADO. PARCELAMENTO IRREGULAR. FALTA DE REGISTRO. NULIDADE DO CONTRATO. 1. Ação de resolução de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel loteado sem o devido registro do loteamento. 2. Ilícitude do objeto do contrato de promessa de compra e venda por disposições legais expressas da Lei n.º 6.766/79 (arts. 37 e 46) diante da ausência de regularização do loteamento sem registro ou aprovação pelo Poder Público. [...] 4. A nulidade do contrato acarreta o retorno dos litigantes ao "status quo ante", devendo ser reconhecida de ofício pelo juiz e gerando efeitos "ex tunc". 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO." (REsp 1304370/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2014, DJe 05/05/2014). (TJSC, Apelação n. 0007227-37.2010.8.24.0005, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Dinart Francisco Machado, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 24-03-2022).⁶⁸

⁶⁷ PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2001. p. 30.

⁶⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação n. 0007227-37.2010.8.24.0005 SC**. Relator: Dinart Francisco Machado, Primeira Câmara de Direito Civil, julgado 24/03/2022 DJe

Como também menciona o artigo 37 da mesma lei acima citada:

É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.⁶⁹

Nesse viés entende o E. Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL C/C MULTA POR ATRASO E LUCROS CESSANTES. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTES. PACTO CELEBRADO ANTES DO REGISTRO DO LOTEAMENTO. DESOBEDEIÊNCIA AO ART. 37 DA LEI N. 6.766/79. OBJETO ILÍCITO. NULIDADE ABSOLUTA. INVALIDADE DECLARADA DE OFÍCIO. RETORNO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE". DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA ADQUIRENTE ACRESCIDOS DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO. PRECEDENTES. "[...] CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CELEBRADO ANTES DO REGISTRO DO LOTEAMENTO. INFRINGÊNCIA AO ART. 37 DA LEI N. 6.766/79. PACTO QUE POSSUI OBJETO ILÍCITO. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DE VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. INTELIGÊNCIA DO ART. 144 DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE DE DECLARAÇÃO DA NULIDADE ABSOLUTA, DE OFÍCIO, POR ESTA CORTE. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE, COM A DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS INCABÍVEL, PORQUE FUNDADOS NO INADIMPLENTO DE CONTRATO DECLARADO INVÁLIDO. REFORMA DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. APELADA QUE DEU CAUSA À IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO REQUERIDA. DEVER DE SUPORTAR A SUCUMBÊNCIA EM SUA INTEGRALIDADE. "[...] **2. Ilícitude do objeto do contrato de promessa de compra e venda por disposições legais expressas da Lei n.º 6.766/79 (arts. 37 e 46) diante da ausência de regularização do loteamento sem registro ou aprovação pelo Poder Público. [...] 4. A nulidade do contrato acarreta o retorno dos litigantes ao "status quo ante", devendo ser reconhecida de ofício pelo juiz e gerando efeitos "ex tunc"**" (STJ, REsp 1304370/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2014, DJe 05/05/2014) RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO". (TJSC, Apelação Cível n. 0011548-08.2012.8.24.0018, de Chapecó, 1ª Câmara de Enfrentamento de Acervos, Rel. Des. Carlos Roberto da Silva, j. 18-06-2018, grifou-se). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. NULIDADE DECLARADA DE OFÍCIO. (TJSC, Apelação Cível n.

24/03/22.

Disponível

em: <https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=APELA%C7%C3O%20C%CDVEL.%20A%C7%C3O%20DE%20RESCIS%C3O%20DE%20CONTRATO%20COM%20PEDIDO%20DE%20REINTEGRA%C7%C3O%20DE%20POSSE%20C/C%20PERDAS%20E%20DANOS.%20CONTRATO%20DE%20PROMESSA%20DE%20COMPRA%20E%20VENDA%20DE%20LOTE.&only_ementa=&frase=&id=321648162291665359962492391738&categoria=acordao_eproc>. Acesso em: 26 mar. 2022.

⁶⁹ BRASIL. Lei nº 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: 26 mar. 2022.

0301386-59.2018.8.24.0020, de Criciúma, rel. Álvaro Luiz Pereira de Andrade, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 5-3-2020).⁷⁰

Destaca-se que nos próximos capítulos do trabalho acadêmico abordaremos sobre o loteamento de acesso controlado previsto no artigo 2º, §8º da Lei de Parcelamento de Solo.

3 O LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO PREVISTO NO ARTIGO 2º, §8º DA LEI 6.766/79, INSTITUÍDO PELA LEI 13.465/2017

Neste capítulo, o objetivo principal é analisar a nova modalidade de loteamento instituído pela Lei nº13.465/2017, o Loteamento de Acesso Controlado.

Também será abordado sobre o controle de acesso às vias públicas, suas características e também sobre o enfrentamento na regulamentação do loteamento de acesso controlado por leis municipais do Estado de Santa Catarina.

3.1 LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Até à entrada em vigor da Lei Federal nº 13.465/2017, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano era omissa quanto à possibilidade de o município autorizar o fechamento de loteamentos, mas alguma doutrina já sustentava tal possibilidade com amparo na concessão de direito real de uso de terrenos públicos, positivada

⁷⁰ BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 0301386-59.2018.8.24.0020 SC - Santa Catarina**. Relator: Álvaro Luiz Pereira de Andrade, Sétima Câmara de Direito Civil, julgado 05/03/2020, DJe 05/03/2020. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=APELA%C7%C3O%20C%CDVEL.%20A%C7%C3O%20DE%20INDENIZA%C7%C3O%20POR%20DANO%20MORAL%20C/C%20MULTA%20POR%20ATRASO%20E%20LUCROS%20CESSANTES.%20INSTRUMENTO%20PARTICULAR%20DE%20PROMESSA%20DE%20COMPRA%20E%20VENDA%20DE%20LOTES.&only_ementa=&frase=&id=AABAg7AAIAABZGYAAK&categoria=acordao_5>. Acesso em: 21 mar. 2022.

pelo art. 7º, caput, do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, a antiga Lei de Loteamentos Urbanos.⁷¹

O loteamento de acesso controlado é uma inovação do direito imobiliário trazido pelo artigo 78 da Lei 13.465/2017 que acrescentou o §8º artigo 2º da Lei de Parcelamento de solo, que dispõe:

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.⁷²

A primeira conclusão é que a definição legal de loteamento de acesso controlado não como uma situação jurídica, mas como uma modalidade de loteamento[...]⁷³

O próprio nome escolhido pelo legislador já deixa claro que o cerne do regramento está no bloqueio/acesso ao local do loteamento.⁷⁴

No entendimento de Scavone:

O loteamento fechado por lote autônomo nada mais é que o resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, cujo perímetro da gleba

⁷¹ CUSTÓDIO, Vinícius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento de Acesso Controlado e do Condomínio de Lotes na Lei Federal nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, vol. 09, nº 4. ISSN 2317-7721 pp. 1930-1952. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br>>. Acesso em 11 abr. 2022.

⁷² BRASIL. Lei nº 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: 01 abr. 2022.

⁷³ CUSTÓDIO, Vinícius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento De Acesso Controlado e Do Condomínio de Lotes na Lei Federal Nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, v.09, n.4, 1930-1952, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>. Acesso em: 16 abr. 2022.

⁷⁴ KUMPEL, Vitor Frederico. **Loteamento de acesso controlado: Outra inovação da lei 13.465/2017**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/267756/loteamento-de-acesso-controlado--outra-inovacao-da-lei-13-465-2017>>. Acesso em 02 abr. 2022.

original, ao final, é cercado ou murado de modo a manter acesso controlado.⁷⁵

Para Silva:

O chamado “loteamento fechado” constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos.⁷⁶

O que pode ser entendido pelo parágrafo acima grifado é que haverá restrições na circulação de pedestres e veículos. “Porém, esse fechamento não pode ser absoluto, uma vez que a norma veda o impedimento de acesso com relação a não residentes desde que identificados ou cadastrados.”⁷⁷ Assim, embora tenha sido limitado o livre acesso de pedestres ou ocupantes de veículos nos loteamentos posteriormente fechados, diante da necessidade de prévio cadastramento e identificação, este não poderá ser proibido.⁷⁸

Luis Paulo Germano observou que:

Se, por um lado, quis o legislador permitir o controle de acesso do loteamento o que, geralmente, se faz por meio de portaria, por outro, impediu a vedação de ingresso a pedestres ou veículos não pertencentes ao núcleo habitacional, exigindo-se, contudo, desses terceiros, a sua identificação ou o seu cadastro. Vetusto argumento que não raras vezes respaldava a tese do parquet e fundamentava os arestos de nossos Tribunais, a vedação ao direito constitucional de locomoção parece não ter mais lugar nessa modalidade de loteamento, não devendo, desde que cumpridos os termos da lei, ser suscitado.⁷⁹

⁷⁵ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 20 mar. 2022. p. 171.

⁷⁶ SILVA, José Afonso. da. **Direito Urbanístico Brasileiro. 6ª edição**. São Paulo. Editora: Malheiros Editores, 2010. p. 344 e 345.

⁷⁷ KERN, Marinho Dembinski. **Condomínios de lotes e loteamentos fechados**. São Paulo: IRIB, 2019. p.100.

⁷⁸ CASTANHEIRO, Ivan Carneiro e OLIVEIRA, Andreia Mara de. **A regularização dos loteamentos fechados e condomínios de lotes pela Lei 13.465/17**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-nov-29/mp-debate-regularizacao-loteamentos-fechados-condominio-s-lotes>. Acesso em 14 abr. 2022.

⁷⁹ GERMANOS, Luís Paulo. **Condomínio de terrenos**. São Paulo: Quartier Latin, 2018. p. 250.

O loteamento de acesso controlado nada mais é do que um parcelamento de que resultem lotes sob a forma de imóveis autônomos (e não como unidades condominiais) com a possibilidade de serem instaladas portarias nas ruas com o objetivo de controlar o acesso de veículos e de pessoas. Esse tipo de restrição de controle depende de ato administrativo do Município.⁸⁰

No loteamento de acesso controlado, como em qualquer loteamento, as vias de circulação, áreas institucionais e áreas verdes são transferidas à municipalidade (art. 22 da Lei nº 6.766/79), tornando-se bens públicos.⁸¹

No entendimento de Viana:

No loteamento com acesso controlado não se assegura aos proprietários dos lotes permissão ou concessão de uso, permanecendo as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, na propriedade do Município. Isso quer dizer que os bens pertencem ao Poder Público municipal, com uso assegurado a qualquer um do povo, conforme a natureza do bem público.⁸²

Cabe ao Poder Público municipal regulamentar o controle de acesso, o que se faz em função do planejamento municipal, em especial o plano diretor.⁸³

Luis Paulo Germano observou que:

Se, por um lado, quis o legislador permitir o controle de acesso do loteamento o que, geralmente, se faz por meio de portaria, por outro, impediu a vedação de ingresso a pedestres ou veículos não pertencentes ao núcleo habitacional, exigindo-se, contudo, desses terceiros, a sua identificação ou o seu cadastro. Vetusto argumento que não raras vezes respaldava a tese do parquet e fundamentava os arestos de nossos Tribunais, a vedação ao direito constitucional de locomoção parece não ter mais lugar nessa modalidade de loteamento, não devendo, desde que cumpridos os termos da lei, ser suscitado.⁸⁴

⁸⁰ 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: 03 abr. 2022. p. 13.

⁸¹ VASCONCELOS, Yago de Carvalho. **Condomínio de Lotes e Loteamento de Acesso Controlado**. Disponível em: <<https://yago1992.jusbrasil.com.br/artigos/1341658612/condominio-de-lotes-e-loteamento-de-acesso-controlado>>. Acesso em 01 abr. 2022.

⁸² VIANA Marco Aurélio S. **Loteamento de Acesso Controlado**. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/71217/loteamento-de-acesso-controlado>> Acesso em 02 mar. 2022.

⁸³ VIANA Marco Aurélio S. **Loteamento de Acesso Controlado**. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/71217/loteamento-de-acesso-controlado>> Acesso em 02 abr. 2022.

⁸⁴ GERMANOS, Luís Paulo. **Condomínio de terrenos**. São Paulo: Quartier Latin, 2018. p. 235.

Como já anteriormente dito, a criação das normas para regular o loteamento decorre da previsão contida nos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, determinando que cada município tem competência privativa para legislar sobre o loteamento de acesso controlado, entretanto, não foi estabelecido como e quais os meios, deixando desta maneira, uma lacuna legislativa a ser preenchida por cada município, de acordo com as peculiaridades decorrentes de cada região.

Na mesma linha de pensamento Marinho:

A Lei n. 13.465/2017 não regulamentou como deve se dar o “ato do Poder Público Municipal” que autoriza o fechamento do loteamento. Essa temática está afeta às leis municipais que regulamentarem o tema, firmes na competência insculpida no art. 30, VIII, da Constituição Federal.”⁸⁵

A primeira conclusão é que a definição legal de loteamento de acesso controlado não como uma situação jurídica, mas como uma modalidade de loteamento, implica na necessidade de anuência da Prefeitura Municipal, sem a qual aquele será considerado um loteamento fechado, que — além de inconstitucional — doravante passa a ser uma situação estritamente ilegal.⁸⁶

Por fim, Viana decorre que “No loteamento com acesso controlado não se assegura aos proprietários dos lotes permissão ou concessão de uso, permanecendo as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, na propriedade do Município.”⁸⁷

A respeito do registro, este ocorrerá em conformidade com o loteamento fechado, entretanto, “nesse caso, os proprietários, mediante regulamento averbado junto à matrícula do loteamento e de acordo com o art. 36-A da Lei 6.766/1979, são obrigados a contribuir para as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos que passam ao uso exclusivo por contrato

⁸⁵ KERN, Marinho Dembinski. **Condomínios de lotes e loteamentos fechados**. São Paulo: IRIB, 2019. p. 101.

⁸⁶ CUSTODIO, Vinícius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento De Acesso Controlado e Do Condomínio de Lotes na Lei Federal Nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, v.09, n.4, 1930-1952, 2017. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>> . Acesso em:04 abr. 2022. p. 10.

⁸⁷ VIANA Marco Aurélio S. **Loteamento de Acesso Controlado**. Disponível em <<http://www.marcoarelioviana.com.br/artigos/loteamento-de-acesso-controlado.htm>> Acesso em 12 abr. 2022.

administrativo de concessão entre o Município e uma associação criada para esse fim.”⁸⁸

O tema relativo à associação e respectiva contribuição e sua obrigatoriedade, será objeto do próximo capítulo.

Para tanto, é necessário abordarmos o controle de acesso das vias públicas além dos princípios que norteiam o nosso ordenamento jurídico e que se relacionam com o objeto deste trabalho.

3.2 DOS BENS PÚBLICOS E DO CONTROLE DE ACESSO ÀS VIAS PÚBLICAS

Neste tópico será abordado sobre os bens públicos e o controle de acesso das vias públicas, previsto na Lei 6.766/79.

Savone adverte que “por lei municipal, há possibilidade de se autorizar o fechamento do loteamento com a restrição de uso dos bens públicos aos seus proprietários através da concessão de uso, lembrando que o acesso de não residentes, pedestres ou condutores de veículos deverá ser permitido nos termos do § 8º do art. 2º da Lei 6.766/1979.”⁸⁹

Inicialmente, cabe uma breve explanação sobre bens públicos, do qual é citado no artigo 98 do Código Civil *in verbis*:

São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.⁹⁰

⁸⁸ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 20 mar. 2022. p. 171.

⁸⁹ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 17 abr. 2022. p. 173.

⁹⁰ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em 12 de abr. 2022.

Carvalho Filho ao discorrer sobre bens públicos entende que os bens públicos remetem diretamente à coletividade, sendo que “ o fato de servirem a esse fim não retira ao Poder Público o direito de regulamentar o uso, restringindo-o ou até mesmo o impedindo, conforme o caso, desde que se proponha à tutela do interesse público.”⁹¹

Mello entende que:

Bens públicos são todos os bens que pertencem às pessoas jurídicas de Direito Público, isto é, União, Estados, Distrito Federal, Municípios, respectivas autarquias e fundações de Direito Público (estas últimas, aliás, não passam de autarquias designadas pela base estrutural que possuem), bem como os que, embora não pertencentes a tais pessoas, estejam afetados à prestação de um serviço público.⁹²

É de se esclarecer que conforme prevê o artigo 4º do Decreto-Lei nº241/67 e também o artigo 22 da Lei nº 6.766/79:

Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público de Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.⁹³

Entende-se aqui, que com a inscrição do loteamento, quem sai ganhando é o município, pois surgem outros espaços públicos para tornar a cidade mais acolhedora e com áreas de lazer.

Entretanto cabe mencionar que:

O fato de determinados bens passarem a integrar o domínio do Poder Público não significa que não possam ter sua destinação primitiva alterada, sob pena de manietar a Administração das comunas, conforme as competências constitucionais que lhe são próprias. Não se esqueça que compete aos Municípios (art. 30, CF) legislar sobre assuntos de interesse local (inciso I) e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (inciso VIII). (...) Ora, se um Município autorizado por lei municipal que, obviamente, foi votada pelos representantes dos seus

⁹¹ CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 28ª Edição. São Paulo Editora Atlas S/A. 2015. p. 1.187.

⁹² MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 929.

⁹³ BRASIL, Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967. **Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm>. Acesso em 03 abr. 2022.

habitantes, resolve disciplinar a ocupação do solo urbano, ou de seus próprios bens, da forma que entendeu mais conveniente naquele momento, não parece lícito a qualquer outra autoridade, seja a que pretexto for, interferir, dizendo o que é melhor para o interesse público, tentando substituir a vontade daqueles que efetivamente detêm a competência constitucional para tal fim. Assim, quando um Município, por seus órgãos, autoriza a ocupação por um determinado núcleo habitacional, presumivelmente está atendendo ao que poderia chamar interesse público prevalente' (LOBO JÚNIOR, Hélio. Loteamento fechado. Boletim do IRIB em Revista, São Paulo, n. 304, p. 6, set. 2002).⁹⁴

Scavone decorre que:

“Com efeito, o parcelamento do solo urbano levado a efeito nos termos da Lei 6.766/1979 resultará em lotes autônomos, isto é, lotes dotados de matrícula própria sem vinculação a qualquer área comum, na exata medida em que os lotes assim aprovados e registrados submetem as áreas destinadas a ruas, praças, avenidas, alamedas e demais espaços para logradouros públicos descritas no projeto aprovado ao regime do art. 22 da Lei 6.766/1979, segundo o qual, com o registro do loteamento, essas áreas passam ao domínio público e, nessa medida, são bens de uso comum do povo, conforme determina o art. 99, I, do Código Civil.”⁹⁵

Cabe ao Poder Público municipal regulamentar o controle de acesso, o que se faz em função do planejamento municipal, em especial o plano diretor.⁹⁶

Importante destacar ainda o que prevê o artigo 17 da Lei nº 6.766/79, *in verbis*:

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.⁹⁷

Neste mesmo viés, vale mencionar o artigo 9º da mesma lei já supracitada:

⁹⁴ MORAIS Adriana Ribeiro Soares de. **Protocolado nº. 146.952/2011 Interessado: Promotoria de Justiça de Franca Objeto: Lei Complementar nº 137, de 18 de dezembro de 2008, do Município de Franca, que “dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Franca e dá outras providências”**. Disponível em:

<http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Assessoria_Juridica/Controle_Constitucionalidade/ARQUIVAMENTOS_PARECERES/ADIN146.952.htm>. Acesso em 17 abr. 2022.

⁹⁵ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 156.

⁹⁶ VIANA, Marco Aurelio S. **Loteamento de Acesso Controlado**. Disponível em: <<http://www.marcoarelioviana.com.br/artigos/loteamento-de-acesso-controlado/>>. Acesso em: 17 abr. 2022.

⁹⁷ BRASIL. Lei nº 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: 16 abr. 2022.

Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18.

...

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

...

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;⁹⁸

Silva entende que:

Por esses dispositivos, os espaços livres não compreendem as vias de comunicação, nem áreas livres privadas. Espaços livres seriam, assim, os espaços abertos públicos ou destinados a integrar o patrimônio público nos loteamentos, fora as vias de comunicação.⁹⁹

Para que se seja transferido um bem público para o particular, deve ocorrer a afetação, conhecida no direito administrativo.

Para José Cretella Junior, a afetação nada mais é que a destinação, consagração e afetar é destinar, consagrar algo a um determinado fim. Com efeito, para atingir os fins últimos que tem em mira, precisa a Administração utilizar bens, quer de sua propriedade, quer da propriedade dos particulares. Afetar é destinar, consagrar, carismar, batizar determinados bens, que se acham fora do mundo jurídico, ou no mundo jurídico, mas com outra destinação e traços, para que, devidamente aparelhados, entrem no mundo do Direito Administrativo.¹⁰⁰

Por fim, cabe mencionar a ADI nº 20586135720158260000 SP 2058613-57.2015.8.26.0000 do qual nos mostra uma colisão entre dois princípios fundamentais:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Artigo 1º, parágrafo único, e artigo 2º da Lei nº 3.953, de 22 de dezembro de 2010, do Município

⁹⁸ BRASIL. Lei nº 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: 16 abr. 2022.

⁹⁹ SILVA, José Afonso da. **Curso de direito ambiental constitucional.** São Paulo: Malheiros, 2013. p. 200.

¹⁰⁰ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 17 abr. 2022. p. 173.

de Atibaia, que revogou as leis que tratavam do fechamento normalizado de loteamentos, vilas e ruas sem saída situadas em áreas predominantemente residenciais, preservando as situações já consolidadas, e Lei nº 2.568, de 30 de setembro de 1993, com a redação que lhe deu a Lei nº 2.963, de 20 de maio de 1999, ambas também do Município de Atibaia, que dispôs sobre a criação de “Bolsões Residenciais” – Inexistência de invasão de competência legislativa alheia para dispor sobre direito civil ou sobre normas gerais de direito urbanístico – Município que não se excedeu ao legislar sobre o tema, num contexto voltado a garantir o bem estar de parcela expressiva de seus habitantes – Inocorrência, ainda, de vício de cunho material, a partir da indicação de que o diploma em comento segrega espaço público de uso comum – Controvérsia instaurada no presente feito que envolve, na verdade, a colisão aparente de dois princípios fundamentais: o da segurança pública e o da liberdade de locomoção – Necessidade, desse modo, de proceder a uma ponderação de valores – Lógica dos valores que, por sinal, representa a lógica do razoável – Legislação em causa que se limita a estabelecer normas para permitir, em prestígio da segurança dos moradores, o fechamento total ou parcial de determinados espaços urbanos (ruas sem saída, vilas e loteamentos), sem prejuízo do acesso de pedestres e condutores de veículos não residentes, vedada, outrossim, qualquer alteração na destinação de áreas institucionais ou verdes – Liberdade de circulação que, nessa linha, não fica comprometida em demasia – Petição inicial que não se abalou a indicar em que medida se mostraria indispensável assegurar a irrestrita circulação de não residentes nessas áreas, de modo a justificar a maior exposição dos moradores à violência cotidiana da criminalidade – Valores alinhados no princípio da segurança pública que, destarte, autorizam a restrição de acesso que se pretende impor – Na situação exposta, só haverá real comprometimento do direito de ir e vir daqueles que, presumivelmente mal intencionados, buscam ingressar nesses espaços urbanos sem um propósito legítimo – Precedentes deste Órgão Especial e da Seção de Direito Público desta Corte – Processo legislativo que não se ressentiu da falta de participação comunitária, a induzir a presença do vício de inconstitucionalidade formal – Diploma legal objurgado que dispõe, a rigor, sobre ato autônomo e concreto de administração (autorização para controle de acesso a determinados espaços urbanos), não demandando obrigatoria e indiscriminada participação da população no processo legislativo – Controle de acesso que, de toda sorte, depende de aprovação de projeto de reurbanização, mediante requerimento apresentado aos órgãos municipais competentes, assinado por pelos menos cinquenta por cento dos moradores atingidos, e posterior edição de ato normativo municipal específico, acompanhado de declaração expressa de anuência ao projeto subscrita por, no mínimo setenta por cento dos proprietários dos lotes da área a ser delimitada – Coletas dessas assinaturas, ademais, que deve necessariamente ser precedida de reuniões abertas ao público, com a convocação dos moradores dos lotes lindeiros aos bolsões residenciais, obrigando a participação de toda a população direta ou indiretamente afetada, atendendo-se ao anseio de se ampliar a participação social nas intervenções urbanas – Bolsões residenciais, ademais, que já existem no Município há mais de vinte anos, sem qualquer resistência da sociedade local, o que induz à presunção de que atende o interesse coletivo, sem qualquer impacto negativo na mobilidade urbana – Atos normativos municipais impugnados, por outro lado, que não importam em violação ao direito de liberdade de associação, haja vista que o uso das áreas públicas dos loteamentos é incondicional, dependendo de adesão à entidade de moradores e posterior rateio das despesas de adesão voluntária dos proprietários dos lotes – Questão relativa à contribuição compulsória que nem seria matéria a ser tratada na legislação municipal, uma vez que encontra sua disciplina na legislação federal pertinente, inexistindo qualquer

disposição a esse respeito nas leis objurgadas nos autos – Ação Direta de Inconstitucionalidade julgada improcedente. (TJ-SP - ADI: 20586135720158260000 SP 2058613-57.2015.8.26.0000, Relator: Paulo Dimas Mascaretti, Data de Julgamento: 21/10/2015, Órgão Especial, Data de Publicação: 28/10/2015)¹⁰¹

Diante da jurisprudência transcrita, se tem a necessidade de elucidar a respeito dos princípios mencionados, sendo eles o princípio da liberdade de locomoção e o princípio da segurança pública que trabalham juntos no loteamento de acesso controlado.

3.2.1 – DO PRINCÍPIO DA LIBERDADE DE LOCOMOÇÃO - DO DIREITO DE IR E VIR

A liberdade de locomoção está prevista no artigo 5º, XV da Constituição Federativa do Brasil, do qual dispõe:

É livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens.¹⁰²

A liberdade de locomoção, também chamada de liberdade de ir e vir, sempre foi uma figura central para o sistema das liberdades fundamentais, de tal sorte que se constitui em presença constante desde a fase inaugural do constitucionalismo e mesmo na esfera de declarações de direitos anteriores, que a asseguravam (como já o fazia a Magna Carta Inglesa, de 1215) mediante a garantia do habeas corpus.¹⁰³

Neste viés, é de saber que ninguém pode ser restringido de andar de forma livre por todo o território nacional. “No entanto, apesar de fundamental, este não é

¹⁰¹ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **ADI: 20586135720158260000 SP 2058613-57.2015.8.26.0000**. Relator: Paulo Dimas Mascaretti, Data de Julgamento: 21/10/2015, Órgão Especial, DJe: 28/10/2015 Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/253446988/direta-de-inconstitucionalidade-adi-20586135720158260000-sp-2058613-5720158260000>>. Acesso em 17 abr. 2022.

¹⁰² BRASIL. Constituição de (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF. Senado, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 17 abr. 2022.

¹⁰³ SARLET, Ingo W.; MITIDIERO, Daniel; MARINONI, Luiz G. **CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL**. São Paulo. Editora Saraiva, 2021. 9786555593402. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593402/>. Acesso em: 10 abr. 2022. p. 238.

um direito absoluto e pode ser restringido em determinados casos, observando-se o princípio da ponderação.”¹⁰⁴

Destarte que, no Estado democrático é indispensável a liberdade, tanto que para isso fora criado norma constitucional para prevenir eventuais problemas relacionados ao direito de locomoção.

Silva posiciona que “podem todos locomover-se livremente nas ruas, nas praças, nos lugares públicos, sem temor de serem privados de sua liberdade de locomoção.”¹⁰⁵

Por fim, quanto ao loteamento fechado ou de acesso controlado Pires¹⁰⁶ entende que apenas será ilegal a restrição de liberdade de locomoção exercida por ilegalidade ou abuso de poder (artigo 5º LXVIII da Constituição Federativa do Brasil)¹⁰⁷. E ainda entende que não existe nenhuma vedação anterior ao uso privativo de bens públicos.

Um olhar mais amplificado sobre o acesso controlado das vias, além de ser uma ofensa ao direito de ir e vir, o controle (mostrar identidade para poder acessar o loteamento) poderia ferir também os princípios como da dignidade da pessoa humana.

3.2.2 – DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA PÚBLICA

O princípio da segurança pública, é um tema de extrema importância, ainda mais para o Brasil, diante dos altos índices de violência e da notória relação que possui com o abismo social existente nas diversas parcelas da população.

Silva, assim discorre:

¹⁰⁴ CARDOSO, Beatriz. **Liberdade de Locomoção (art. 5º, XV)**. Disponível em: <<https://beacardoso.jusbrasil.com.br/artigos/419590479/liberdade-de-locomocao-art-5-xv>>. Acesso em 10 abr. 2022.

¹⁰⁵ SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. São Paulo: Malheiros Editores, 2010. p. 238.

¹⁰⁶ PIRES, Luis Manuel Fonseca. **Loteamentos Urbanos**. São Paulo: Quartier Latin, 2006. p. 38.

¹⁰⁷ Art. 5º LXVIII da Constituição Federativa do Brasil: “Conceder-se-á *“habeas-corpus”* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder”. Disponível em: BRASIL. Constituição de (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF. Senado, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 12 de abr. 2022.

Na teoria jurídica a palavra “segurança” assume o sentido geral de garantia, proteção, estabilidade de situação ou pessoa em vários campos, dependente do adjetivo que a qualifica. [...] Segurança social significa a previsão de vários meios que garantam aos indivíduos e suas famílias condições sociais dignas; tais meios se revelam basicamente como conjunto de direitos sociais. [...] Segurança pública é manutenção da ordem pública interna.¹⁰⁸

Em se tratando de segurança pública, de direito fundamental, constituindo-se o fechamento de ruas em forma de garantia deste direito, os loteamentos fechados poderiam encontrar, neste raciocínio, fundamentação jurídica.¹⁰⁹ A justificativa de limitação às áreas internas do loteamento fundamenta-se especialmente na necessidade de conferir maior segurança aos moradores.¹¹⁰

Neste viés é imprescindível mencionar o artigo 6^a da CF, *in verbis*:

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, **a segurança**, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.¹¹¹ (grifou-se).

Meirelles em um dos seus livros ensina que:

Loteamentos especiais vêm surgindo cada vez mais, principalmente nos arredores das grandes cidades, em razão da busca por maior segurança, privacidade e qualidade de vida. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, estando consagrado o uso da denominação loteamento fechado ou condomínio fechado, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para autossuficiência da comunidade. De modo geral, são de duas espécies: a) aqueles em que o parcelamento do solo se faz de conformidade com a Lei nº 6.766/1979, com a aprovação da Prefeitura, e esta outorga o uso das ruas e praças mediante concessão ou permissão; b) aqueles que mantêm toda a área como propriedade particular, inclusive as vias internas, instituindo uma forma de condomínio relacionada com casas que constituem unidades autônomas ao lado das frações ideais nas áreas comuns (ruas,

¹⁰⁸ SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. São Paulo: Malheiros Editores, 2010. p. 778.

¹⁰⁹ BARBOSA Denio Dutra, PIMENTA, Carlos Souza. **Loteamento fechado**. Revista do Curso de Direito do UNIFOR. v.1 n.1 (2010). Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/21011/ojs/index.php/cursodireitounifor/article/view/25>>. Acesso em 12 abr. 2022.

¹¹⁰ ROCHA, Renata. **Loteamentos fechados**. Disponível em: <<https://renatarochassa.jusbrasil.com.br/artigos/247404502/loteamentos-fechados>>. Acesso em: 16 abr. 2022.

¹¹¹ BRASIL. Constituição de (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF. Senado, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 17 abr. 2022.

praças e equipamentos de uso coletivo), de copropriedade de todos, tendo como modelo o condomínio edilício, tudo objeto de registro no Registro de Imóveis. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõe-se um regramento legal para discipliná-los, mormente quanto aos encargos de segurança, higiene, coleta de lixo, limpeza e conservação de vias, serviços de água e esgoto, que tanto podem ficar com a Prefeitura, mediante remuneração dos serviços, como com os dirigentes da comunidade, mediante convenção contratual.”¹¹²

Viana¹¹³, decorre que a busca pelos loteamentos de acesso controlado se dão pois estes trazem segurança e bem estar aos moradores, e ainda cita o que diz o artigo 182 da Carta Magna, *in verbis*:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.¹¹⁴

Portanto, no que diz respeito ao conflito de princípios mencionados, quais sejam, o da segurança pública e o da locomoção, o legislador mensurou através da alteração legislativa consistente no loteamento de acesso controlado, a prevalência da segurança pública, e a jurisprudência também tem se manifestado nesse sentido, especialmente sob o entendimento que, ao exigir a identificação, o procedimento elidiria o ingresso de pessoas com intenções criminosas.

3.3 DA REGULAÇÃO POR LEIS MUNICIPAIS A RESPEITO DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO EM SANTA CATARINA

Neste tópico, abordar-se-á sobre a regulamentação do loteamento de acesso controlado nos municípios brasileiros, especialmente no Estado de Santa Catarina.

Destaca-se que conforme prevê o artigo 30, inciso VIII da CF:

¹¹² MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 16ª Edição. São Paulo. Editora Malheiros. 2008. p. 573-574.

¹¹³ VIANA, Marco Aurelio S. **Loteamento de Acesso Controlado**. Disponível em: <<http://www.marcoarelioviana.com.br/artigos/loteamento-de-acesso-controlado/>>. Acesso em: 17 abr. 2022.

¹¹⁴ BRASIL. Constituição de (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF. Senado, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 17 abr. 2022.

Compete aos Municípios:

...

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.¹¹⁵

Neste sentido é importante uma breve explicação do Estatuto da Cidade,¹¹⁶ criado em 2001, “também denominado doutrinariamente como Lei do Meio Ambiente foi inicialmente desenvolvido com a finalidade de regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, estes presentes no capítulo II sobre a Política Urbana do Estado Democrático de Direito Brasileiro.”¹¹⁷

A Lei estabelece os objetivos da política urbana a serem atingidos por meio da ordenação do uso e da ocupação do solo urbano, da expansão do território urbano e da função social da propriedade. Contempla os casos de abuso do direito de tal função, dentre eles a especulação imobiliária.¹¹⁸

Como já anteriormente mencionado, para a criação do loteamento de acesso controlado há a necessidade de regulamentação por ato do poder público municipal, conforme menciona o artigo 2º, §8º da Lei 6.766/79.¹¹⁹

No entendimento de Custódio:

Sem a densificação em nível municipal do controle de acesso, ou seja, sem lei ou regulamento municipal que disponha, por exemplo, sobre os tipos de construção admitidos para a restrição do fluxo de pessoas e veículos (v.g., portões, grades, cancelas, guaritas, portarias etc.), os modos de sinalização (v.g., placas, faixas e luzes) e seus dizeres obrigatórios (v.g., “logradouro público”, “bem de uso comum do povo” etc.), as formas e as formas e condições de identificação ou cadastro de transeuntes (v.g., proibição de coleta de informações relativas a orientação sexual, religiosa ou política,

¹¹⁵ BRASIL. Constituição de (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF. Senado, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 17 abr. 2022.

¹¹⁶ BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Portal da Legislação, Brasília, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 16 abr. 2022.

¹¹⁷ JURÍDICO, Bosque. **Plano Diretor e o Estatuto da Cidade**. Disponível em: <<https://anaclarales84.jusbrasil.com.br/artigos/943496616/plano-diretor-e-o-estatuto-da-cidade.htm>>. Acesso em: 16 abr. 2022.

¹¹⁸ MUKAI, Toshio. **O Estatuto da Cidade: anotações à Lei n. 10.257/2001**. São Paulo. Editora Saraiva, 2019. 9788553613120. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553613120/>>. Acesso em: 16 abr. 2022. p. 17.

¹¹⁹ BRASIL. Lei nº 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: 16 abr. 2022.

vedação de justificção ou exposiçõ de motivos para o acesso etc.), o controle de acesso nã pode ser feito.¹²⁰

No Estado de Santa Catarina, em consulta pública na internet, é possível identificar que sã poucos os municípios que têm legislaçõ específica para criaçõ do loteamento de acesso controlado.

Alguns dos municípios com legislaçõ específica sã:

- Porto Belo - Lei Complementar Municipal nº 125/2019;¹²¹
- Sã Josê - Decreto nº 10.991/2018.¹²²

Com uma breve leitura das leis acima mencionadas é possível identificar algumas características marcantes em ambas as leis.

Na lei municipal nº 125/2019 no seu artigo 3º¹²³ menciona como será feito a ao controle de acesso ao loteamento, sendo que ao funcionário do loteamento apenas será solicitado um documento de identificaçõ da pessoa que queira adentrar no loteamento, nada mais do que isso.

¹²⁰ CUSTODIO, Vinicius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento De Acesso Controlado e Do Condomínio de Lotes na Lei Federal Nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, v.09, n.4, 1930-1952, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>. Acesso em: 16 abr. 2022.

¹²¹ BRASIL, Lei nº125, de 10 de setembro de 2019. **Dispõe sobre a aprovaçõ de projetos para a implantaçõ de Loteamentos de Acesso Controlado e dá outras providências**. Porto Belo. 2019. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sc/p/porto-belo/lei-complementar/2019/13/125/lei-complementar-n-125-2019-dispoe-sobre-a-aprovacao-de-projetos-para-a-implantacao-de-loteamentos-de-acesso-controlado-e-da-outras-providencias>. Acesso em 16 abr. 2022.

¹²² BRASIL, Decreto nº 10.991, de 13 de dezembro de 2018. **Dispõe sobre Controle de Acesso em Loteamento no Município**. Sã Josê. 2018. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sc/s/sao-jose/decreto/2018/1100/10991/decreto-n-10991-2018-dispoe-sobre-controle-de-acesso-em-loteamentos-no-municipio?r=c>. Acesso em 16 abr. 2022.

¹²³ Art. 3º Ao loteador ou a associaçõ de moradores do loteamento, constituída na forma do artigo 36-A da Lei Federal nº 6.766/1979, será permitido controlar o acesso de pessoas ao seu perímetro interno, que se limitará a solicitaçõ de exibiçõ de documentos de identificaçõ às pessoas que pretendam acessar o perímetro interno. BRASIL, Lei nº125, de 10 de setembro de 2019. **Dispõe sobre a aprovaçõ de projetos para a implantaçõ de Loteamentos de Acesso Controlado e dá outras providências**. Porto Belo. 2019. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sc/p/porto-belo/lei-complementar/2019/13/125/lei-complementar-n-125-2019-dispoe-sobre-a-aprovacao-de-projetos-para-a-implantacao-de-loteamentos-de-acesso-controlado-e-da-outras-providencias>. Acesso em 16 abr. 2022.

A Lei também menciona no parágrafo 1º¹²⁴ do artigo 4º que as despesas relacionadas ao loteamento serão exercidas pelas associações de moradores, entretanto, nada é mencionado sobre a obrigatoriedade ou não de se associar e contribuir mensalmente ou anualmente com as despesas para manutenção do loteamento de acesso controlado.

Conclui-se nesta breve explanação sobre a Lei Municipal nº 125/2019 do município de Porto Belo - SC, que está seguiu com os detrimentos da Lei 6.766/1979 e Lei 13.465/2017.

Já o Decreto nº 10.991/2018 menciona sobre em seu artigo 1º parágrafo 2º¹²⁵ que as responsabilidades em relação ao loteamento são exclusivas do loteamento sem nenhum ônus do município.

Adiante, verifica-se no artigo 2º¹²⁶ que o decreto tem o mesmo ponto de vista da antiga lei municipal citada, apenas prevê solicitar a identidade da pessoa não moradora do loteamento que deseje adentrar no mesmo.

Neste decreto, entretanto, nada foi mencionado sobre a associação de moradores do loteamento de acesso controlado e como funcionará as despesas de manutenção deste.

Destaca-se que em ambas as leis é abordado intensivamente sobre o controle de acesso, uma vez que é o foco principal do loteamento, ressalta-se que o

¹²⁴ § 1º As atividades de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência dos moradores, mencionadas no caput deste artigo, serão exercidas pelas associações de moradores exclusivamente sobre as áreas dos lotes. BRASIL, Lei nº125, de 10 de setembro de 2019. **Dispõe sobre a aprovação de projetos para a implantação de Loteamentos de Acesso Controlado e dá outras providências.** Porto Belo. 2019. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/sc/p/porto-belo/lei-complementar/2019/13/125/lei-complementar-n-125-2019-dispoe-sobre-a-aprovacao-de-projetos-para-a-implantacao-de-loteamentos-de-acesso-controlado-e-da-outras-providencias>>. Acesso em 16 abr. 2022.

¹²⁵ § 2º controle de acesso do loteamento, bem como toda a sinalização que for necessária, em virtude de sua implantação, sejam de responsabilidade da autorizatória ao custo de implantação e responsabilidade exclusiva da mesma, sem nenhum ônus ao Município. BRASIL, Decreto nº 10.991, de 13 de dezembro de 2018. **Dispõe sobre Controle de Acesso em Loteamento no Município.** São José. 2018. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/sc/s/sao-jose/decreto/2018/1100/10991/decreto-n-10991-2018-dispoe-sobre-controle-de-acesso-em-loteamentos-no-municipio?r=c>>. Acesso em 16 abr. 2022.

¹²⁶ Art. 2º acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas controladas, deverá ser garantido mediante identificação com documento oficial com foto seja RG, Carteira de Trabalho, CNH ou Registro Profissional, não podendo ocorrer em hipótese alguma restrição à entrada e circulação de munícipes nas áreas públicas nas porções controladas do loteamento. BRASIL, Decreto nº 10.991, de 13 de dezembro de 2018. **Dispõe sobre Controle de Acesso em Loteamento no Município.** São José. 2018. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/sc/s/sao-jose/decreto/2018/1100/10991/decreto-n-10991-2018-dispoe-sobre-controle-de-acesso-em-loteamentos-no-municipio?r=c>>. Acesso em 16 abr. 2022.

acesso de pedestres não pode ser proibido, apenas poderá ocorrer o controle com identificação do sujeito.

Por fim, vale lembrar que a Lei 13. 465/2017¹²⁷ que criou a nomenclatura é considerada muito nova no ordenamento jurídico brasileiro, sendo que por este motivo ainda é pouco usada por todos os municípios brasileiros, no que se diz respeito à criação de uma legislação municipal específica para o Loteamento de Acesso Controlado.

¹²⁷ BRASIL, Lei Nº 13. 465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 17 abr. 2022.

4 DA (IN) CONSTITUCIONALIDADE DO PAGAMENTO COMPULSÓRIO PELA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Neste capítulo será abordado sobre a associação de moradores, dando mais ênfase na liberdade de associação e na (in) constitucionalidade do pagamento compulsório pelos moradores do loteamento de acesso controlado, sendo eles associados ou não.

4.1 DA ASSUNÇÃO E DA RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS DE MANUTENÇÃO DO ACESSO CONTROLADO

Depois de uma década de espera pelo entendimento jurisprudencial do STF, em 2020 foi julgado o RE nº 695911 que será abordado mais adiante.

Entretanto, cabe mencionar que mesmo com o entendimento firmado, ainda há muitas dúvidas sobre o tema por parte da doutrina, inclusive em seus respectivos votos, houve divergência entre os ministros.

O primeiro equívoco do voto está na assunção de que a Lei 13.465/2017 “equiparou os loteamentos de acesso controlado (loteamentos regulares, portanto) a condomínios edilícios”. Não existe tal equivalência, pois o próprio artigo 78 da Lei 13.465/2017, ao dar nova redação ao artigo 2º, §7º, da Lei 6.766/1979, deixa claro que o “lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.”¹²⁸

Assim, na visão de Scorzato (2018) seguindo os ditames previsto no texto constitucional, haveria, portanto, ofensa ao aludido princípio, caso seja imposto pagamento de contribuição ao proprietário que não se encontra não associado. De outro norte, a efetiva prestação dos serviços aquele que nega contribuir, o beneficia, violando princípios básicos, como da boa-fé e da igualdade contidos no artigo 5º,

¹²⁸ CUSTÓDIO, Vinícius Monte. **Comentários ao voto do ministro Dias Toffoli no RE 695.911/SP**. Disponível em: <<https://www.colegiorisc.org.br/noticias/novidades/artigo-comentarios-ao-voto-do-ministro-dias-toffoli-no-re-695-911-sp-por-vinicius-monte-custodio/>>. Acesso em: 27 abr. 2022.

caput, da Constituição Federal, configurando, verdadeiro enriquecimento ilícito, vedado pelo ordenamento jurídico.¹²⁹

O nosso ordenamento jurídico, mais especificamente o Código Civil dispõe sobre o enriquecimento ilícito no seu artigo 883, *in verbis*:

Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.¹³⁰

Nesse viés Scavone entende que: “As despesas, tidas como contribuição à Associação de Moradores que administra os interesses comuns, é passível de cobrança em razão do princípio que veda o enriquecimento sem causa.”¹³¹

Neste sentido, se faz necessário mencionar a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça de São Paulo inserida nos ensinamentos de Scavone:

Associação de moradores e cobrança de taxa por serviços prestados a proprietários imobiliários em área beneficiada pela prestação de serviços da entidade associativa. Alegação defensiva de prescrição da pretensão da autora e ilegalidade da imposição de cobrança aos moradores não associados. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte autora. Num primeiro julgamento, dado provimento parcial ao recurso. Reexame determinado pela presidência da seção de direito privado, nos termos do artigo 543-C, parágrafo 7º, inciso II, CPC/73. **Mantido o julgamento de provimento parcial do recurso, esclarecida a fundamentação pela admissibilidade da cobrança com a ponderação de valores constitucionais da solidariedade e função social da propriedade, superiores à questão da liberdade associativa.** 1. Incidência da prescrição trienal aludida no art. 206, § 3º, IV, CC/02. Existência de reconhecimento de dívida em termo de acordo. Interrupção do interregno prescricional. Prescrição relativa ao período compreendido entre 03/2009 a 08/2011 afastada. Sentença reformada por unanimidade nesta extensão. 2. Cobrança. Despesas decorrentes de prestação de serviços organizada por associação de moradores e aplicada sobre uma determinada área de loteamento (aberto/fechado). Precedentes julgados pelo Superior Tribunal de Justiça pelo rito dos recursos repetitivos de controvérsia – REsp 1.439.163/SP e REsp 1.280.871/SP – definem tese segundo a qual nenhum proprietário/possuidor de bem imóvel é compulsoriamente obrigado a se associar à entidade benfazeja da comunidade local (em respeito à garantia

¹²⁹ SILVA, Thais. **A (i)legalidade de cobranças de taxas de condomínio de loteamento e condomínios fechados instituídos antes da lei 13.465/17.** Disponível em: <<https://ts631040.jusbrasil.com.br/artigos/1466640907/a-i-legalidade-de-cobrancas-de-taxas-de-condominio-de-loteamento-e-condominios-fechados-instituidos-antes-da-lei-13465-17>>. Acesso em: 22 abr. 2022.

¹³⁰ BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 22 abr. 2022.

¹³¹ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro Grupo GEN, 2020. 9788530992576. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992576/>. Acesso em: 22 abr. 2022. p. 172.

fundamental de liberdade de se associar e manter-se associado, artigo 5º, incisos XVII e XX, CF/88), nem a pagar por taxas de manutenção caso não associado e não tenha anuído à sua cobrança. Situação a merecer ponderação com outros princípios constitucionais igualmente aplicáveis ao caso. **Princípio do enriquecimento sem causa, ora em questionamento, repousa sua fonte de normatividade também no princípio constitucional da solidariedade (artigo 3º, inciso I, CF/88) e da função social da propriedade (artigo 5º, inciso XXIII, CF/88), a admitir que todos os proprietários imobiliários que estejam em apropriação dos benefícios gerados com a manutenção e conservação do loteamento, ou condomínio edilício não regularizado, estão vinculados à repartição dos custos decorrentes da exploração dessa atividade pela entidade associativa, independentemente de filiação formal à associação. Cobrança, nesses termos, legítima, desde que demonstrada, como fato constitutivo do direito alegado, a prática da prestação de serviços sobre a área do loteamento.** 3. Por maioria, vencido o Relator Sorteado, dá-se provimento parcial ao recurso de apelação em maior extensão, para, além de aplicar prazo prescricional trienal e reconhecer existência de fato interruptivo da prescrição, julgar procedente em parte a ação de cobrança (Apelação 0044418-77.2011.8.26.0506, Relator(a): Piva Rodrigues; Comarca: Ribeirão Preto; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/08/2016; Data de registro: 13/09/2016).¹³² (grifou-se).

No que diz respeito à possibilidade de cobrança dessas taxas nos loteamentos fechados, mesmo antes da lei que regulamentou a possibilidade (Lei 13.465/2017), a obrigação decorria, como se viu, do princípio que veda o enriquecimento sem causa e a cobrança dos titulares de lotes se dava mesmo que não fossem vinculados à associação de moradores, pois se beneficiavam dos serviços de conservação e segurança.¹³³

Quanto à responsabilidade sobre os custos para manutenção do loteamento, prevê o artigo 36-A da Lei 6.766/79:

As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.¹³⁴

¹³² JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2020. 9788530992576. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992576/>. Acesso em: 03 mai. 2022. p. 176.

¹³³ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 02 mai. 2022. p. 181.

¹³⁴ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo**

Neste caso, os titulares de lotes autônomos de acesso controlado devem, nos termos do parágrafo único do art. 36-A da Lei 6.766/1979, legalmente, participar dos rateios inerentes às despesas decorrentes dos objetivos da associação não pelo fato de serem associados, mas pela administração imobiliária exercida pela associação e que beneficia o titular do lote nesses empreendimentos.¹³⁵

É o entendimento do E. Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. LIBERDADE ASSOCIATIVA. PROPRIETÁRIO QUE ANUIU COM A OBRIGAÇÃO DE ASSOCIAR-SE AO ADQUIRIR O IMÓVEL. RELAÇÃO JURÍDICA EXISTENTE. TAXAS DEVIDAS. - **A Constituição Federal assegura no artigo 5º, a liberdade associativa - Considera-se respeitada a liberdade associativa se os compradores anuíram com a obrigação de permanecer associados e ratear as despesas comuns, ao adquirirem o imóvel, devendo arcar com as taxas de manutenção** - Preliminar rejeitada - Recurso não provido. (TJMG. Apelação Cível 5091796-82.2017.8.13.0024 MG; Relator (a): Cabral da Silva; Órgão Julgador: 10ª Câmara Cível; Data do julgamento: 07/07/2020; Data de Registro: 10/07/2020).¹³⁶

Scavone entende que “os proprietários, mediante regulamento averbado junto à matrícula do loteamento e de acordo com o art. 36-A da Lei 6.766/1979, são obrigados a contribuir para as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos que passam ao uso exclusivo por contrato administrativo de concessão entre o Município e uma associação criada para esse fim.¹³⁷

Em 2011, o STF julgou o RE nº432.106/RJ no sentido de que não cabia mensalidade aos moradores não associados ao loteamento, *in verbis*:

Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 22 abr. 2022.

¹³⁵ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2020. 9788530992576. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992576/>. Acesso em: 22 abr. 2022. p. 172.

¹³⁶ BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. TJMG. **Apelação Cível 5091796-82.2017.8.13.0024**. Relator (a): Cabral da Silva; Órgão Julgador: 10ª Câmara Cível; Data do julgamento: 07/07/2020; DJe: 10/07/2020. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/941599479/apelacao-civel-ac-10000200411783001-mg>>. Acesso em: 25 abr. 2022.

¹³⁷ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2020. 9788530992576. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992576/>. Acesso em: 26 abr. 2022. p. 167.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. MENSALIDADE. AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, **descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido.** Considerando sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação da vontade. Artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal. (STF; RE 432106 RJ; Relator (a): Min. Marco Aurélio; Órgão Julgador: Primeira Turma; Data do julgamento: 20/09/2011; Data de Registro: 04/11/2011).¹³⁸ (grifou-se).

Pouco tempo depois, foi a vez do C. STJ se manifestar sobre o tema: “O Superior Tribunal de Justiça, apreciou a questão (Tema 882) em sede de recursos repetitivos, tendo concluído pela impossibilidade de cobrança de taxas de manutenção por meio das associações civis: “Para efeitos do artigo 543-C do CPC, firmou-se a seguinte tese: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.”¹³⁹

Considerando que o assunto era eminentemente constitucional, concluiu pela possibilidade de cobrança de taxas de manutenção por meio das associações civis.¹⁴⁰

Segundo Flávio Tartuce, o STJ “afirmou que a contribuição mensal era obrigatória, independentemente de inscrição prévia do morador na associação, pois ela presta serviços comuns que beneficiam a todos. A falta de pagamento, segundo o TJSP, configuraria enriquecimento ilícito do proprietário.”¹⁴¹

Pouco tempo depois, a lei 13.465/17, alterou a lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, a fim de introduzir o artigo

¹³⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. STF. **Recurso Extraordinário: RE 432106 RJ.** Relator (a): Min. Marco Aurélio; Órgão Julgador: Primeira Turma; Data do julgamento: 20/09/2011; DJe: 04/11/2011 Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20760960/recurso-extraordinario-re-432106-rj-stf>>. Acesso em: 27 abr. 2022.

¹³⁹ OLIVEIRA, Andreia Mara de, CASTANHEIRO, Ivan Carneiro. **A polêmica cobrança de taxas nos loteamentos fechados.** Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-fev-15/mp-debate-polemica-cobranca-taxas-loteamentos-fechados>>. Acesso em: 26 abr. 2022.

¹⁴⁰ CUNHA, Bruna Machado Franceschetti Ferreira da. **Decisão do STF pode inviabilizar loteamentos fechados.** Disponível em: <<http://www.machadofranceschetti.adv.br/blog/post/decisao-do-stf-pode-inviabilizar-loteamentos-fechados>>. Acesso em: 27 abr. 2022.

¹⁴¹ TARTUCE, Flávio **STJ. Associação de moradores não pode exigir taxas de quem não é associado.** Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/176048386/stj-associacao-de-moradores-nao-pode-exigir-taxas-de-quem-nao-e-associado>>. Acesso em: 26 abr. 2022.

36-A e seu parágrafo único¹⁴², o que causou ainda mais discussões sobre o tema, foi então que o STF abordou sobre o tema no RE 695911, *in verbis*:

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese. 1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11). 2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo. 3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel. 4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16). 5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: **“É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”**. (STF - RE: 695911 SP, Relator: DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 15/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 19/04/2021).¹⁴³

¹⁴² NUCCI, Otavio Celso Furtado. **O julgamento do STF e a cobrança por parte de associação de moradores**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/338578/o-julgamento-do-stf-e-a-cobranca-por-parte-de-associacao-de-moradores>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

¹⁴³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. STF. **Recurso Extraordinário: RE 695911 SP** Relator: DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 15/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 19/04/2021 Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1194722389/recurso-extraordinario-re-695911-sp/inteiro-teo-r-1194722399>>. Acesso em: 26 abr. 2022.

Em resumo, somente será possível a cobrança do proprietário não associado quando o dever obrigacional estiver disposto em ato constitutivo da associação (ou outra entidade civil organizada), firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no registro de imóveis.¹⁴⁴

Ressalta-se que a decisão em si foi benéfica para a coletividade, no caso, a associação de moradores, pois ela tornou a Lei 13.465/17 como um marco temporal.

Portanto, diante da impossibilidade de retroatividade da norma, aqueles proprietários que adquiriram lotes antes da vigência da lei (local ou federal) somente serão onerados caso tenham anuído expressamente à obrigação.¹⁴⁵

Scavone¹⁴⁶ Ao comentar sobre a decisão do STF entende que o Colendo Tribunal dificultou o entendimento em relação às taxas associativas bem como não se atentou às legislações já existentes. “O problema nessas conclusões e condicionantes do STF é que a Lei 13.465/2017, que alterou a Lei que rege o loteamento (parcelamento do solo urbano), não diz o que o Supremo colocou.”¹⁴⁷

Entretanto, mesmo com o entendimento da Corte Superior, ainda se tem muito desentendimento em relação a cobrança ser ou não inconstitucional, como se segue:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE NÃO-ASSOCIADOS. ACÓRDÃO RECORRIDO CONSENTÂNEO À ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL FIRMADA NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO Nº 1280871/SP À TESE ESTABELECIDADA NO RE Nº695.911/SP PELO STF, SOB REGIME DA REPERCUSSÃO GERAL (TEMA 492/STF).1. Controvérsia em torno da possibilidade da associação de moradores exigir do proprietário não-associado o pagamento de taxa de manutenção e conservação do loteamento. 2. Segundo a orientação

¹⁴⁴ OLIVEIRA, Andreia Mara de, CASTANHEIRO, Ivan Carneiro. **A polêmica cobrança de taxas nos loteamentos fechados.** Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-fev-15/mp-debate-polemica-cobranca-taxas-loteamentos-fechados>>. Acesso em: 26 abr. 2022.

¹⁴⁵ OLIVEIRA, Andreia Mara de, CASTANHEIRO, Ivan Carneiro. **A polêmica cobrança de taxas nos loteamentos fechados.** Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-fev-15/mp-debate-polemica-cobranca-taxas-loteamentos-fechados>>. Acesso em: 02 mai. 2022.

¹⁴⁶ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 02 mai. 2022. p. 181.

¹⁴⁷ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 02 mai. 2022. p. 181.

jurisprudencial desta Corte “as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou que eles não anuíram” (REsp 1280871/SP, Rel Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel p/ Acórdão Ministro MARCOS BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015).3. Inexistência de vínculo contratual entre as partes justificar a cobrança das taxas de administração e conservação do loteamento. 4. Ausência de convergência fática entre o acórdão recorrido e os precedentes desta Corte que versam sobre a cobrança de taxas de manutenção lastreadas em contrato-padrão do loteamento. 5. Aquisição incontroversa do lote pelo agravado antes do advento da Lei nº13.465/17, não havendo possibilidade de associação tácita. 6. Observância da tese estabelecida pelo STF no julgamento do RE 695911/SP, sob o regime da repercussão geral, segundo o qual **“É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”**(STF - RE: 695911 SP, Relator: DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 15/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 19/04/2021). (STJ- AgInt no REsp 1791545 SP 2019/0007354-5; Relator (a): PAULO DE TARSO SANSEVERINO; Órgão Julgador: T3 - Terceira Turma; Data de Julgamento: 13/12/2021; Data de Registro: 15/12/2021).¹⁴⁸

Cabe portanto, mencionar o recente entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo:

AÇÃO DE COBRANÇA. Associação de Moradores. Loteamento. Pretensão de recebimento de rateio de despesas comuns relativas à manutenção, conservação e limpeza do loteamento, devidas e inadimplidas pela ré. Sentença de improcedência. Apela a autora, alegando a regularidade da cobrança e a pertinência do recebimento dos valores, vez que a ré usufrui dos benefícios do condomínio e da valorização imobiliária. Defende a inexistência de óbice à cobrança dos serviços efetivamente prestados e a pertinência, ao menos, do pagamento dos valores vencidos a partir da vigência da Lei nº 13.465/17. Descabimento. Associação. Contribuição. **Inexistência de obrigação de pagar contribuição à associação embasada apenas na propriedade do lote. Tese firmada no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema 882). Ausência de comprovação da presença de cláusula convencional quando da instituição do loteamento, impondo com efeitos "erga omnes" a obrigação para responder por despesas de conservação e**

¹⁴⁸ BRASIL Superior Tribunal de Justiça. STJ. **AgInt no REsp 1791545 SP 2019/0007354-5**. Relator (a): PAULO DE TARSO SANSEVERINO; Órgão Julgador: T3 - Terceira Turma; Data de Julgamento: 13/12/2021; DJe: 15/12/2021 Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1480103930/agravo-interno-no-recurso-especial-agint-no-re-sp-1791545-sp-2019-0007354-5>>. Acesso em: 11 mai. 2022.

manutenção do loteamento em favor da associação de moradores. Necessidade de aquiescência do proprietário do imóvel, ora inexistente. Inaplicabilidade da Lei nº 13.465/17, que incluiu o art. 1.358-A ao Código Civil, em razão de sua vigência ter iniciado após a constituição da autora. **Reconhecida a inconstitucionalidade da cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário daqueles não associados até a vigência da Lei nº 13.465/17 (Tema 492 do STF).** Inviabilidade da cobrança com base na Cláusula 17ª, "e", do contrato, que nem mesmo explicitou a obrigação de pagamento de valores ou a que título de dariam, se mostrando demasiado vaga e em desconformidade com o dever de informação preconizado pelo art. 6º, III, do CDC. Majoração dos honorários recursais. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1002525-28.2021.8.26.0510; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2022; Data de Registro: 15/03/2022)¹⁴⁹

Gonçalves ao discorrer sobre a responsabilidade pelos moradores no pagamento cita o Recurso Extraordinário 490.419 SP julgado em 2003 e entende que:

A solução mais justa é a encontrada pela mesma 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça em outro julgamento, verbis: “O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação.”¹⁵⁰

Segundo Buzzi, o Poder Judiciário não pode impor o cumprimento de uma obrigação não gerada por lei ou por vontade, pois a Constituição garante que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei, além de garantir a liberdade de associação.¹⁵¹

¹⁴⁹ BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. TJSP. **Apelação Cível 1002525-28.2021.8.26.0510.** Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2022; Data de Registro: 15/03/2022 Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15484611&cdForo=0>>. Acesso em: 22 abr. 2022.

¹⁵⁰ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5.** Editora Saraiva, 2021. 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 19 mar. 2022. p. 146.

¹⁵¹ TARTUCE, Flavio. **STJ. Associação de moradores não pode exigir taxas de quem não é associado.** Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/176048386/stj-associacao-de-moradores-nao-pode-exigir-taxas-de-quem-nao-e-associado>>. Acesso em: 02 mai. 2022.

Ainda existem muitos entendimentos divergentes da tese fixada pelo STF, pois entendem que é inadmissível que um morador do loteamento de acesso controlado não ajude nas despesas para manutenção deste.

Assim por fim entende Scavone:

O contratante, adquirente do lote, não pode ignorar a existência do fechamento do loteamento e, ao adquirir o imóvel, presume-se, pelo efeito publicitário do registro do contrato-padrão entre aqueles do art. 18 da Lei 6.766/1979, a anuência com o pagamento das despesas de manutenção.¹⁵²

Conforme o exposto, mesmo que exista entendimentos distintos, por parte da jurisprudência e também discordância por parte doutrinária, deve ser entendido como inconstitucional a cobrança antes da Lei nº 13.465/2017, conforme foi julgado pelo Supremo Tribunal Federal.

4.2 DA ASSOCIAÇÃO E DA LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO

Neste tópico será abordado sobre a liberdade associativa, mais especificamente no loteamento de acesso controlado.

Já pacificado na Carta Magna, esta dispõe no seu artigo 5º, inciso XX : “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.”¹⁵³

Sobre esta matéria é o entendimento do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇAS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO. CONTRIBUIÇÃO INDEVIDA. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. 1. Ação de cobrança de taxas de manutenção de loteamento. Não comprovada a filiação da ré à associação. **O valor da liberdade de associação, consubstanciado na Constituição Federal, deve prevalecer sobre o interesse dos associados na criação de uma entidade destinada a promover melhorias no loteamento.** 2. O proprietário de lote de terreno não é condômino, porque não foi constituído um condomínio formal e definidos os lotes de terreno e áreas comuns. Cada proprietário tem um lote

¹⁵² JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 02 mai. 2022. p. 179.

¹⁵³ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 24 abr. 2022.

de terreno certo e localizado, que é tratado como propriedade exclusiva, servido por logradouros públicos. 3. O proprietário do lote de terreno nestas circunstâncias não está sujeito ao pagamento de qualquer contribuição do regime condominial, porque a sua propriedade é exclusiva e não há partes comuns a justificar o rateio de despesas de conservação e manutenção. Em que pese a divergência doutrinária e jurisprudencial a respeito da matéria, não se pode equiparar as despesas condominiais à taxa de manutenção de. 4. O Egrégio Superior Tribunal de Justiça, recentemente, firmou o entendimento, em sede do procedimento de recursos repetitivos, no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de manutenção dos moradores e proprietários não associados ou que -a ela não anuíram expressamente. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1008285-09.2021.8.26.0152 SP; Relator (a): Carlos Alberto Garbi; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/10/2017; Data de Registro: 31/10/2017).¹⁵⁴

E mais

AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. Loteamento. Cobrança de contribuições para obras e serviços de manutenção nas áreas comuns. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. Pronunciamento do Col. STJ, no sentido de que as taxas associativas não alcançam os moradores não associados ou que com elas não anuíram (Resp. nº 1.439.163/SP). Tema objeto de repercussão geral junto ao STF (Tema 492). Fixação de tese que estabeleceu a indispensabilidade da anuência do adquirente do lote à adesão à associação de moradores/condomínio de fato. Imóvel adquirido anteriormente à entrada em vigor da Lei 13.465/17. Ausência de comprovação da expressa anuência do réu à associação. Cobrança ilegítima. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.(TJSP; Apelação Cível 1003036-57.2019.8.26.0587 SP; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 19/05/2021; Data de registro: 19/05/2021).¹⁵⁵

[...] A liberdade de associação constitui, assim, direito fundamental, mas que se sujeita, naturalmente, à ponderação em caso de conflito com outros direitos fundamentais.[...] ¹⁵⁶, desta maneira deve ser entendido como um ato voluntário ser associado.

¹⁵⁴ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. TJSP. **Apelação Cível 1008285-09.2021.8.26.0152**. Relator (a): Carlos Alberto Garbi; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/10/2017; DJe: 31/10/2017. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/517024320/10082850920148260152-sp-1008285-0920148260152>>. Acesso em: 24 abr. 2022.

¹⁵⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. TJSP. **Apelação Cível 1003036-57.2019.8.26.0587 SP**. Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 19/05/2021; DJe: 19/05/2021. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1211228794/apelacao-civel-ac-10030365720198260587-sp-1003036-5720198260587/inteiro-teor-1211228814>>. Acesso em: 04 mai 2022.

¹⁵⁶ SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José F.; AL, et. **Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência**. Rio de Janeiro Grupo GEN, 2021. 9786559640720. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640720/>. Acesso em: 08 mar. 2022. p.74.

Conforme entendimento de Carlos Roberto Gonçalves:

É permitido ao associado retirar-se a qualquer tempo, sem necessidade de justificar o pedido, pois “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado” (CF, art. 5º, XX). **Pode o estatuto impor certas condições para a retirada, como o cumprimento de obrigações sociais eventualmente assumidas, mas não poderá obrigar o associado a permanecer filiado à entidade.**¹⁵⁷(grifou-se).

Nesse viés dispõe a decisão do E. Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

APELAÇÃO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - TAXA DE MANUTENÇÃO - “CONDOMÍNIO DE FATO”/ “LOTEAMENTO FECHADO” - PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL - ADESÃO À ASSOCIAÇÃO - PEDIDO DE DESLIGAMENTO - LIBERDADE ASSOCIATIVA - VIOLAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA - COMPATIBILIDADE COM A COBRANÇA DAS TAXAS CONDOMINIAIS A PARTIR DO ADVENTO DA LEI 13.465/17. - O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o Recurso Extraordinário 695911/SP, referente à repercussão geral do tema 492, fixou a tese de que “É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis” - Até o advento da Lei nº 13.465/2017 o proprietário não associado ou que pediu o seu desligamento da Associação de Moradores não pode ser obrigado ao pagamento das taxas desta entidade civil, ainda que sejam direcionadas à manutenção e conservação das áreas de uso comum do loteamento - **A liberdade de associação representa um dos princípios basilares do ordenamento jurídico, a CF/88, em seu art 5º, XX, assegura que “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou permanecer associado” - O entendimento firmado pelo STF ao tema 492 acerca das inovações trazidas pela Lei 13.465/2017 em nada afeta o direito do associado desligar-se da associação**, devendo ser mantida a sentença que reconheceu o direito da autora de se desassociar, ressalvando-se que tal circunstância, não a desobriga a contribuir com as taxas condominiais, por tratar-se a partir do advento da referida lei de obrigações “propter rem” - Recurso da ré ao qual se nega provimento. (TJMG; Apelação Cível 5009577-32.2020.8.13.0145 MG; Relator (a): Lílian Maciel; Órgão Julgador: 20ª Câmara Cível; Data do julgamento: 20/04/2022; Data de Registro 25/04/2022).¹⁵⁸

¹⁵⁷ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 1**. São Paulo. Editora Saraiva, 2021. 9786555596212. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596212/>. Acesso em: 08 mar. 2022. p.257.

¹⁵⁸ BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJMG. **Apelação Cível 5009577-32.2020.8.13.0145 MG**. Relator (a): Lílian Maciel; Órgão Julgador: 20ª Câmara Cível; Data do julgamento: 20/04/2022; DJe: 25/04/2022. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1476041075/apelacao-civel-ac-10000212469019001-mg> >. Acesso em: 03 mai. 2022.

A definição de associação está prevista no artigo 53 do CC que prevê:

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

Parágrafo único. Não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos.¹⁵⁹

Já na Lei de Parcelamento de Solo, a associação está prevista no artigo 36-A¹⁶⁰ já anteriormente mencionado.

[...] à luz do novel art. 36-A da Lei 6.766/1979, posterior aos arestos que vincularam a cobrança à associação do titular do lote, a atividade das associações de moradores foi equiparada à administração de imóveis e, nos termos do parágrafo único desse dispositivo, os titulares devem contribuir não por serem associados, mas para ressarcir a administração imobiliária de interesse comum a todos os proprietários de lotes.¹⁶¹

O direito de associação resume-se ao reconhecimento de que os particulares poderão explorar atividades econômicas, que são garantidas e limitadas tanto na CF/88 quanto em normas infraconstitucionais e autorregulatórias. Há, assim, uma perspectiva constitucional que deve ser considerada para regular os interesses dos agentes econômicos.¹⁶²

Já diante do Loteamento de Acesso Controlado a associação de moradores: “Vincula os moradores e proprietários de todas as unidades autônomas de um loteamento, surge, exatamente, da necessidade da colaboração comum para a

¹⁵⁹ BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 22 abr. 2022.

¹⁶⁰ Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. BRASIL. Lei nº 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: 03 mai 2022.

¹⁶¹ JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2020. 9788530992576. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992576/>. Acesso em: 03 mai. 2022. p. 175.

¹⁶² CAMARGO, André Antunes Soares de. **Aspectos gerais da liberdade de associação no Brasil**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2014-jul-03/andre-camargo-aspectos-gerais-liberdade-associacao-brasil>>. Acesso em: 21 abr. 2022.

manutenção do loteamento, isto é, limpeza, conservação das áreas comuns, prestação de alguns serviços e, também, da necessidade da criação de regras de convivência no local, a partir de um estatuto que vincule a todos os moradores e proprietários.”¹⁶³

4.3 OS REQUISITOS LEGAIS RELACIONADOS À VIABILIDADE JURÍDICA E ECONÔMICA DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

A análise de viabilidade de um empreendimento imobiliário é um balizador fundamental para tomada de decisão. A sua elaboração deverá reunir informações acerca de aspectos que são decisivos para a realização de um empreendimento ser exitosa, o que tange critérios técnicos, legais, ambientais e financeiros econômico, sendo todos complementares e interdependentes para viabilizar o produto imobiliário.¹⁶⁴

A viabilização de um loteamento implica execução de obras de infraestrutura, que ficam sob a responsabilidade do loteador, sendo que este poderá contratar empresas especializadas da construção civil ou se unir em parceria com empresa ou empresas que executam o loteamento como um todo, incluindo a viabilização, a comercialização e a construção das obras obrigatórias.¹⁶⁵

O planejamento do loteamento é fundamental para auxiliar as decisões tomadas no decorrer do empreendimento tomando como ação com um nível de informação que permite ao empreendedor analisar cada etapa a ser decidida, reconhecendo os impactos e os riscos relacionados com cada decisão tomada

¹⁶³ LAGE, Rafael de Oliveira e MARQUES Thales Estevam Ramalho. **Associação de Moradores em Loteamentos**. Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/associacao-de-moradores-loteamento/>>. Acesso em: 08 mar. 2022.

¹⁶⁴ CORRÊA, Pedro de Seixa. **MERCADO IMOBILIÁRIO DE PRODUÇÃO DE LOTES: ANÁLISE DE INVESTIMENTO EM EMPREENDIMENTO NO LITORAL NORTE GAÚCHO**. Disponível em: <<https://www15.fgv.br/network/tcchandler.axd?TCCID=8340>>. Acesso em 03 mai 2022.

¹⁶⁵ SOUZA, Martelene Carvalhaes Pereira e. **Loteamentos e Loteamento com Acesso Controlado. Condomínio Edifício e Condomínios de Lotes**. Disponível em: <<https://www.mlfconsultoria.com.br/blog-mlf/loteamentos-e-loteamento-com-acesso-controlado-condominio-edificio-e-condominios-de-lotes>>. Acesso em 29 abr. 2022.

(GALESNE et al., 1999; HUMMER e TASCHNER, 1995; ROCHA LIMA JR., 1998;).¹⁶⁶

[...] há duas exigências importantes para o loteamento de acesso controlado: (i) as regras para controle de acesso devem ser regulamentadas por ato do Município – e isso pode ser feito por lei municipal ou no próprio processo de aprovação do loteamento – e (ii) qualquer pessoa que se identificar e se cadastrar na portaria, mesmo que não tenha autorização ou relação com qualquer proprietário do empreendimento, tem o direito de livre acesso e trânsito nas áreas comuns internas do loteamento.¹⁶⁷

Na lei, entretanto, nada é discutido sobre a viabilidade jurídica e econômica acerca do loteamento de acesso controlado, entretanto, cabe mencionar que o loteamento de acesso controlado sempre deverá ser regulamentado por lei municipal específica.

É nesse viés que entende o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA Direito urbanístico - Loteamento de Acesso Controlado - Possibilidade: - Amparada por decretos que não extrapolam os limites da lei municipal e ausentes prejuízos à malha viária urbana, há viabilidade do loteamento fechado. (TJSP. Apelação Cível 1001634-12.2018.8.26.0510. Relator (a): Teresa Ramos Marques. Órgão Julgador 10ª Câmara de Direito Público. Data do julgamento 16/06/2020. Data de registro: 16/06/2020).¹⁶⁸

Ao final do estudo para a elaboração do trabalho foi possível identificar que ainda é recente e exíguo, o entendimento firmado pelos Tribunais do Brasil, sendo indubitável a disposição legal e respectivas previsões, especialmente a determinação de que, para a criação do loteamento de acesso controlado é

¹⁶⁶ CARRER, Bruno, GONZALEZ, Marco Aurelio Stumpf e KERN, Andrea Parisi. "**ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DE LOTEAMENTO EM ENCANTADO, BRASIL.**" *MIX Sustentável* [Online], 6.3 (2020). Disponível em: <<https://ojs.sites.ufsc.br/index.php/mixsustentavel/article/view/4038/3142>>. Acesso em: 04 mai. 2022 p. 149.

¹⁶⁷ LAGE, Rafael de Oliveira. **Condomínio de Lotes | Origem, como implantar e principais características.** Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/condominio-de-lotes/>>. Acesso em 03 mai. 2022.

¹⁶⁸ BRASIL Tribunal de Justiça de São Paulo. TJSP. **Apelação Cível 1001634-12.2018.8.26.0510 SP.** Relator (a): Teresa Ramos Marques. Órgão Julgador 10ª Câmara de Direito Público. Data do julgamento 16/06/2020. DJe: 16/06/2020. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/862793027/apelacao-civel-ac-10016341220188260510-s-p-1001634-1220188260510>>. Acesso em: 04 mai. 2022.

necessário lei municipal específica, já em relação à cobrança das despesas de manutenção, ainda há divergências em relação a (in) constitucionalidade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dado todo o exposto, o objetivo deste trabalho foi promover a análise acerca da (in) constitucionalidade da cobrança por parte da associação de moradores para taxa de manutenção e conservação do loteamento de acesso controlado, além também que analisar sobre o controle de acesso do loteamento.

Realizou-se para tanto, um levantamento doutrinário e jurisprudencial em relação ao conteúdo supracitado, sendo cumprido todos os objetivos propostos para a elaboração do trabalho de conclusão de curso.

Em suma, o Supremo Tribunal Federal no RE nº 695.911 entendeu que é inconstitucional a cobrança de taxa de manutenção e conservação por parte da associação de moradores, entretanto, essa inconstitucionalidade abrange apenas os moradores antes da Lei nº 13.465/2017, por outro lado, para loteamentos implantados posteriormente a esta lei, poderá ser cobrado, desde que a obrigação seja devidamente registrada no ato constitutivo do loteamento, conforme dispõe o artigo 36-A da Lei de Parcelamento de Solo Urbano.

Tratando-se do acesso do Loteamento de Acesso Controlado, a doutrina é favorável ao controle de acesso, mas desfavorável ao fechamento total, pois entende que é princípio fundamental o direito de ir e vir, e caso seja fechado, além de ilegal o loteamento estará ferindo o princípio supramencionado. Para o controle de acesso basta apenas a identificação da pessoa que deseja adentrar para permitir seu acesso.

Ainda sobre o controle, foi evidenciada a importância do princípio da segurança pública, pois serve como uma fiscalização para as pessoas que desejam ingressar no loteamento de acesso controlado, sendo por fim, um meio de preservar a segurança de todos que ali moram ou convivem no loteamento.

Não há dúvidas de que um indivíduo agindo de má-fé irá requerer sua entrada no loteamento de acesso controlado, mostrando sua identificação e posteriormente praticar atos ilícitos no local, sabendo que poderá ser facilmente identificado.

Quanto à implantação de Leis para o Loteamento de Acesso Controlado no Estado de Santa Catarina, analisou-se que o assunto ainda é recente e que não há precedentes nas cidades do Estado, apenas existem dois municípios no Estado que

já dispõe de Lei ou Decreto mencionando o Loteamento de Acesso Controlado, conforme obrigatoriedade mencionada na Lei de Parcelamento de Solo Urbano.

A falta de regulamentação nos municípios de Santa Catarina dizem respeito à novidade jurídica que é a Lei nº 13.465/2017, pois é considerada muito nova no nosso ordenamento jurídico.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12ª edição. São Paulo. Grupo GEN, 2015. 9788597000337. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597000337/>. Acesso em: 11 mar. 2022.

BARBOSA Denio Dutra, PIMENTA, Carlos Souza. **Loteamento fechado**. Revista do Curso de Direito do UNIFOR. v.1 n.1 (2010). Disponível em: <<https://periodicos.uniformg.edu.br:21011/ojs/index.php/cursodireitouniformg/article/view/25>>. Acesso em 12 abr. 2022.

BRASIL. Constituição de (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF. Senado, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 12 abr. 2022.

BRASIL, Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967. **Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm>. Acesso em 03 abr. 2022.

BRASIL, Decreto nº 10.991, de 13 de dezembro de 2018. **Dispõe sobre Controle de Acesso em Loteamento no Município**. São José. 2018. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/sc/s/sao-jose/decreto/2018/1100/10991/decreto-n-10991-2018-dispoe-sobre-controle-de-acesso-em-loteamentos-no-municipio?r=c>>. Acesso em 16 abr. 2022.

BRASIL, Lei nº 125, de 10 de setembro de 2019. **Dispõe sobre a aprovação de projetos para a implantação de Loteamentos de Acesso Controlado e dá outras providências**. Porto Belo. 2019. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/sc/p/porto-belo/lei-complementar/2019/13/125/lei-complementar-n-125-2019-dispoe-sobre-a-aprovacao-de-projetos-para-a-implantacao-de-loteamentos-de-acesso-controlado-e-da-outras-providencias>>. Acesso em 16 abr. 2022.

BRASIL. Lei nº 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>. Acesso em 19 mar. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Brasília, 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 11 mar. 2022.

BRASIL. Lei n.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999. **Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de**

1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm>. Acesso em: 20 mar. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Brasília, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 16 abr. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 22 de mar. 2022.

BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 12 de abr. 2022.

BRASIL, Lei Nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. STF. **Recurso Extraordinário: RE 432106 RJ.** Relator (a): Min. Marco Aurélio; Órgão Julgador: Primeira Turma; Data do julgamento: 20/09/2011; DJe: 04/11/2011 Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20760960/recurso-extraordinario-re-432106-rj-stf>>. Acesso em: 27 abr. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. STF. **Recurso Extraordinário: RE 695911 SP** Relator: DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 15/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 19/04/2021. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1194722389/recurso-extraordinario-re-695911-sp/inteiro-teor-1194722399>>. Acesso em: 26 abr. 2022.

BRASIL Superior Tribunal de Justiça. STJ. **AgInt no REsp 1791545 SP 2019/0007354-5**. Relator (a): PAULO DE TARSO SANSEVERINO; Órgão Julgador: T3 - Terceira Turma; Data de Julgamento: 13/12/2021; DJe: 15/12/2021 Disponível em:

<<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1480103930/agravo-interno-no-recurso-especial-agint-no-resp-1791545-sp-2019-0007354-5>>. Acesso em: 11 mai. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 0030367-36.2011.8.26.0482 SP 2017/0235980-8**. Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/02/2020, DJe 13/02/2020 Disponível em:

<<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/858001911/recurso-especial-esp-1736593-sp-2017-0235980-8>> . Acesso em: 17 abr. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJMG. **Apelação Cível 5009577-32.2020.8.13.0145 MG**. Relator (a): Lílian Maciel; Órgão Julgador: 20ª Câmara Cível; Data do julgamento: 20/04/2022; DJe: 25/04/2022. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1476041075/apelacao-civel-ac-10000212469019001-mg>>. Acesso em: 03 mai. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. TJMG. **Apelação Cível 5091796-82.2017.8.13.0024**. Relator (a): Cabral da Silva; Órgão Julgador: 10ª Câmara Cível; Data do julgamento: 07/07/2020; DJe: 10/07/2020. Disponível em: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/941599479/apelacao-civel-ac-10000200411783001-mg>>. Acesso em: 25 abr. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação n. 0007227-37.2010.8.24.0005 SC**. Relator: Dinart Francisco Machado, Primeira Câmara de Direito Civil, julgado 24/03/2022 DJe 24/03/22. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=APELA%C7%C3O%20C%CDVEL.%20A%C7%C3O%20DE%20RESCIS%C3O%20DE%20CONTRATO%20COM%20PEDIDO%20DE%20REINTEGRA%C7%C3O%20DE%20POSSE%20C/C%20PARDAS%20E%20DANOS.%20CONTRATO%20DE%20PROMESSA%20DE%20COMPRA%20E%20VENDA%20DE%20LOTE.&only_ementa=&frase=&id=321648162291665359962492391738&categoria=acordao_eproc>. Acesso em: 26 mar. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 0301386-59.2018.8.24.0020 SC - Santa Catarina**. Relator: Álvaro Luiz Pereira de Andrade, Sétima Câmara de Direito Civil, julgado 05/03/2020, DJe 05/03/2020. Disponível em:

<https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=APELA%C7%C3O%20C%CDVEL.%20A%C7%C3O%20DE%20INDENIZA%C7%C3O%20POR%20DANO%20MORAL%20C/C%20MULTA%20POR%20ATRASSO%20E%20LUCROS%20CESSANTES.%20INSTRUMENTO%20PARTICULAR%20DE%20PROMESSA%20DE%20COMPRA%20E%20VENDA%20DE%20LOTES.&only_ementa=&frase=&id=AABA7AAIAABZGYAAK&categoria=acordao_5>. Acesso em: 21 mar. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **ADI: 20586135720158260000 SP 2058613-57.2015.8.26.0000**. Relator: Paulo Dimas Mascaretti, Data de Julgamento:

21/10/2015, Órgão Especial, DJe: 28/10/2015 Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/253446988/direta-de-inconstitucionalidade-adi-20586135720158260000-sp-2058613-5720158260000>>. Acesso em 17 abr. 2022.

BRASIL Tribunal de Justiça de São Paulo. TJSP. **Apelação Cível 1001634-12.2018.8.26.0510 SP**. Relator (a): Teresa Ramos Marques. Órgão Julgador 10ª Câmara de Direito Público. Data do julgamento 16/06/2020. DJe: 16/06/2020. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/862793027/apelacao-civel-ac-10016341220188260510-sp-1001634-1220188260510>>. Acesso em: 04 mai. 2022.

BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. TJSP. **Apelação Cível 1002525-28.2021.8.26.0510**. Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2022; Data de Registro: 15/03/2022 Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15484611&cdForo=0>>. Acesso em: 22 abr. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. TJSP. **Apelação Cível 1003036-57.2019.8.26.0587 SP**. Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 19/05/2021; DJe: 19/05/2021. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1211228794/apelacao-civel-ac-10030365720198260587-sp-1003036-5720198260587/inteiro-teor-1211228814>>. Acesso em: 04 mai. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. TJSP. **Apelação Cível 1008285-09.2021.8.26.0152**. Relator (a): Carlos Alberto Garbi; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/10/2017; DJe: 31/10/2017. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/517024320/10082850920148260152-sp-1008285-0920148260152>>. Acesso em: 24 abr. 2022.

CAMARGO, André Antunes Soares de. **Aspectos gerais da liberdade de associação no Brasil**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2014-jul-03/andre-camargo-aspectos-gerais-liberdade-as-sociacao-brasil>>. Acesso em: 21 abr. 2022.

CARDOSO, Beatriz. **Liberdade de Locomoção (art. 5º, XV)**. Disponível em: <<https://beacardoso.jusbrasil.com.br/artigos/419590479/liberdade-de-locomocao-art-5-xv>>. Acesso em 10 abr. 2022.

CARRER, Bruno, GONZALEZ, Marco Aurelio Stumpf e KERN, Andrea Parisi. **"ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DE LOTEAMENTO EM ENCANTADO, BRASIL."** *MIX Sustentável* [Online], 6.3 (2020). Disponível em: <<https://ojs.sites.ufsc.br/index.php/mixsustentavel/article/view/4038/3142>>. Acesso em: 04 mai. 2022 p. 149.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 28ª Edição. São Paulo Editora Atlas S/A. 2015. p. 1.187.

CASTANHEIRO, Ivan Carneiro e OLIVEIRA, Andreia Mara de. **A regularização dos loteamentos fechados e condomínios de lotes pela Lei 13.465/17**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-nov-29/mp-debate-regularizacao-loteamentos-fechados-condominios-lotes>>. Acesso em 14 abr. 2022.

CORRÊA, Pedro de Seixa. **MERCADO IMOBILIÁRIO DE PRODUÇÃO DE LOTES: ANÁLISE DE INVESTIMENTO EM EMPREENDIMENTO NO LITORAL NORTE GAÚCHO**. Disponível em: <<https://www15.fgv.br/network/tcchandler.axd?TCCID=8340>>. Acesso em 03 mai. 2022.

CUNHA, Bruna Machado Franceschetti Ferreira da. **Decisão do STF pode inviabilizar loteamentos fechados**. Disponível em: <<http://www.machadofranceschetti.adv.br/blog/post/decisao-do-stf-pode-inviabilizar-loteamentos-fechados>>. Acesso em: 27 abr. 2022.

CUSTÓDIO, Vinícius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento de Acesso Controlado e do Condomínio de Lotes na Lei Federal nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, vol. 09, nº 4. ISSN 2317-7721 pp. 1930-1952. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br>>. Acesso em 11 abr. 2022.

CUSTÓDIO, Vinícius Monte. **Comentários ao voto do ministro Dias Toffoli no RE 695.911/SP**. Disponível em: <<https://www.colegiorisc.org.br/noticias/novidades/artigo-comentarios-ao-voto-do-ministro-dias-toffoli-no-re-695-911-sp-por-vinicius-monte-custodio/>>. Acesso em: 27 abr. 2022.

FARIAS, Talden. **Os 40 anos da Lei de Parcelamento do Solo**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-dez-21/ambiente-juridico-40-anos-lei-parcelamento-solo>>. Acesso em 14 mar. 2022.

GERMANOS, Luís Paulo. **Condomínio de terrenos**. São Paulo: Quartier Latin, 2018.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 1**. São Paulo. Editora Saraiva, 2021. 9786555596212. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596212/>. Acesso em: 08 mar. 2022.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo. Editora Saraiva, 2021. 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 19 mar. 2022.

JURÍDICO, Bosque. **Plano Diretor e o Estatuto da Cidade**. Disponível em: <<https://anaclaralemes84.jusbrasil.com.br/artigos/943496616/plano-diretor-e-o-estatuto-da-cidade.htm>>. Acesso em: 16 abr. 2022.

JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2020. 9788530992576. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992576/>. Acesso em: 22 abr. 2022.

JR., Luiz Antonio S. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9786559642021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 07 mar. 2022.

JR., Luiz Antonio S. **Loteamento, loteamento fechado e loteamento irregular**. Disponível em: <<https://www.scavone.adv.br/loteamento-loteamento-fechado-e-loteamento-irregular.html>>. Acesso em: 26 mar. 2022.

KERN, Marinho Dembinski. **Condomínios de lotes e loteamentos fechados**. São Paulo: IRIB, 2019. p. 100.

KUMPEL, Vitor Frederico. **Loteamento de acesso controlado: Outra inovação da lei 13.465/2017**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registrarhas/267756/loteamento-de-acesso-controlado--outra-inovacao-da-lei-13-465-2017>>. Acesso em 02 abr. 2022.

LAGE, Rafael de Oliveira e MARQUES Thales Estevam Ramalho. **Associação de Moradores em Loteamentos**. Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/associacao-de-moradores-loteamento/>>. Acesso em: 08 mar. 2022.

LUFT, Rosângela. **Concessão de Uso**. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/115/edicao-1/concessao-de-uso>>. Acesso em 01 mai. 2022.

MACHADO, Cesar A. **Diferença entre Arruamento e Loteamento**. Disponível em: <<https://cesarmdo1988.jusbrasil.com.br/artigos/870715898/diferenca-entre-arruamento-e-loteamento.htm>>. Acesso em: 20 mar. 2022.

MASSI, Clarissa G, CORTEZ, Gabriel C, DUARTE, Ana Claudia D. **Responsabilidade Civil Municipal e Atuação do Ministério Público Estadual na Condição de Parte ou de Fiscal de Lei na Regularização Fundiária**. Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico N° 99 – Dez-Jan/2022 – Doutrina. Disponível em: <https://www.magisteronline.co9_2_efc568e4.pdfm.br/biblioteca/revistas/ambiental/AMB9>. Acesso em: 14 mar. 2022.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 22ª ed. São Paulo: Malheiros editores, 1997.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 16ª Edição. São Paulo. Editora Malheiros. 2008.

Meu condomínio não tem CNPJ, o que devo fazer? Disponível em: <<https://www.capitalcondominios.com.br/post/meu-condom%C3%ADnio-n%C3%A3o-tem-cnpj-o-que-devo-fazer.htm>>. Acesso em 24 mar. 2022.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 929.

MESQUITA, Adilson P. **Parcelamento do Solo Urbano e suas Diversas Formas**. Disponível em: <<http://www2.videolivriaria.com.br/pdfs/23935.pdf>>. Acesso em: 15 mar. 2022.

MORAIS Adriana Ribeiro Soares de. **Protocolado nº. 146.952/2011 Interessado: Promotoria de Justiça de Franca Objeto: Lei Complementar nº 137, de 18 de dezembro de 2008, do Município de Franca, que “dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Franca e dá outras providências”**. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/Assessoria_Juridica/Controle_Constitucionalidade/ARQUIVAMENTOS_PARECERES/ADIN146.952.htm>. Acesso em 17 abr. 2022.

MUKAI, Toshio. **O Estatuto da Cidade: anotações à Lei n. 10.257/2001**. São Paulo. Editora Saraiva, 2019. 9788553613120. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553613120/>. Acesso em: 16 abr. 2022.

NASCIMENTO, Carlos Henrique. Nascimento. **O que é desdobro de lote**. disponível em: <<https://chn.jusbrasil.com.br/artigos/1161173784/o-que-e-desdobro-de-lote>>. Acesso em: 21 mar. 2022.

NUCCI, Otavio Celso Furtado. **O julgamento do STF e a cobrança por parte de associação de moradores**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/338578/o-julgamento-do-stf-e-a-cobranca-por-parte-de-associacao-de-moradores>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

OLIVEIRA, Andreia Mara de, CASTANHEIRO, Ivan Carneiro. **A polêmica cobrança de taxas nos loteamentos fechados**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-fev-15/mp-debate-polemica-cobranca-taxas-loteamentos-fechados>>. Acesso em: 26 abr. 2022.

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: 03 abr. 2022. p. 13.

OLIVEIRA, Matheus Felipe e LAGE, Rafael de. **Extinção de Condomínio**. Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/extincao-de-condominio/>>. Acesso em 16 abr. 2022.

Otto Cyrillo Lehmann, advogado, “exerceu o cargo de senador pela Arena, de 1976 a 1979, e escreveu a Lei Lehmann, que regulamenta o loteamento do solo urbano.” Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff2408201010.htm>>. Acesso em 18 mar. 2022.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2001. p. 30.

PIRES, Luis Manuel Fonseca. **Loteamentos Urbanos**. São Paulo: Quartier Latin, 2006. p. 38.

Para Terceira Turma, condomínio é ente despersonalizado e não sofre danos morais. Notícias STJ. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Para-Terceira-Turma--condominio-e-ente-despersonalizado-e-nao-sofre-danos-morais.aspx>>. Acesso em 17 abr. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021. 9788530994075. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 19 mar. 2022.

RIBAS, Diego. **O parcelamento do solo, condomínio urbanístico e loteamento fechado no ordenamento jurídico Brasileiro**. Disponível em: <<https://dribasgomes.jusbrasil.com.br/artigos/504494809/o-parcelamento-do-solo-condominio-urbanistico-e-loteamento-fechado-no-ordenamento-juridico-brasileiro>>. Acesso em: 21 mar. 2022.

RIBEIRO, João R. **As normas em âmbito federal sobre o parcelamento do solo no Brasil: evolução histórica, questões controvertidas e delineamento do âmbito de incidência**. Disponível em: <<http://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/49474/as-normas-em-ambito-federal-sobre-o-parcelamento-do-solo-no-brasil-evolucao-historica-questoes-controvertidas-e-delineamento-do-ambito-de-incidencia>>. Acesso em 18 mar. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2020. 9788530992170. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>. Acesso em: 24 mar. 2022. p. 27.

ROCHA, Debora Cristina de Castro e DANIEL, Claudinei Gomes. **Considerações acerca do parcelamento do solo sob a concepção urbanística, ordem pública e**

interesse social. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/334395/consideracoes-acerca-do-parcelamento-do-solo-sob-a-concepcao-urbanistica--ordem-publica-e-interesse-social>>. Acesso em: 17 mar. 2022.

ROCHA, Renata. **Loteamentos fechados.** Disponível em: <<https://renatarochassa.jusbrasil.com.br/artigos/247404502/loteamentos-fechados>>. Acesso em: 16 abr. 2022.

SARLET, Ingo W.; MITIDIERO, Daniel; MARINONI, Luiz G. **CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL.** São Paulo. Editora Saraiva, 2021. 9786555593402. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593402/>. Acesso em: 10 abr. 2022. p. 238.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Ambiental Constitucional.** São Paulo: Malheiros, 2013.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

SILVA, José Afonso. da. **Direito Urbanístico Brasileiro. 6ª edição.** São Paulo. Editora: Malheiros Editores, 2010.

SILVA, Thais. **A (i)legalidade de cobranças de taxas de condomínio de loteamento e condomínios fechados instituídos antes da lei 13.465/17.** Disponível em: <<https://ts631040.jusbrasil.com.br/artigos/1466640907/a-i-legalidade-de-cobrancas-de-taxas-de-condominio-de-loteamento-e-condominios-fechados-instituidos-antes-da-lei-13465-17>>. Acesso em: 22 abr. 2022.

SOUZA, Martelene Carvalhaes Pereira e. **Loteamentos e Loteamento com Acesso Controlado. Condomínio Edifício e Condomínios de Lotes.** Disponível em: <<https://www.mlfconsultoria.com.br/blog-mlf/loteamentos-e-loteamento-com-acesso-controlado-condominio-edificio-e-condominios-de-lotes>>. Acesso em 29 abr. 2022.

SUGIMOTO, Erick. **Parcelamento do Solo Urbano: O Que é?** Disponível em: <<https://ericksugimoto11213.jusbrasil.com.br/artigos/1285894450/parcelamento-do-solo-urbano-o-que-e>>. Acesso em 26 mar. 2022.

SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática.** 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 156.

SCHMITT, Janine Bertuol. **Desmembramento, Loteamento ou Desdobro?** Disponível em: <<https://janinebertuol.jusbrasil.com.br/artigos/747700397/desmembramento-loteamento-ou-desdobro>>. Acesso em: 11 mai 2022.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José F.; AL, et. **Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência.** Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2021.

9786559640720. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640720/>. Acesso em: 08
mar. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. Rio de Janeiro. Grupo
GEN, 2022. 9786559643134. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643134/>. Acesso em: 22
mar. 2022.

TARTUCE, Flávio **STJ. Associação de moradores não pode exigir taxas de quem não é associado.** Disponível em:
<<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/176048386/stj-associacao-de-moradores-nao-pode-exigir-taxas-de-quem-nao-e-associado>>. Acesso em: 26 abr. 2022.

VASCONCELOS, Yago de Carvalho. **Condomínio de Lotes e Loteamento de Acesso Controlado.** Disponível em:
<<https://yago1992.jusbrasil.com.br/artigos/1341658612/condominio-de-lotes-e-loteamento-de-acesso-controlado>>. Acesso em 01 abr. 2022.

VIANA Marco Aurélio S. **Loteamento de Acesso Controlado.** Disponível em
<<https://jus.com.br/artigos/71217/loteamento-de-acesso-controlado>>.

VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII)**. Grupo GEN, 2003.
9788522477036. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477036/>. Acesso em: 17
jun. 2022.