

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

BIANCA COSTA

**CONDOMÍNIO DE LOTES NA ÁREA RURAL EM CONFORMIDADE COM O
CÓDIGO CIVIL FRENTE AO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE**

Rio do Sul

2022

BIANCA COSTA

**CONDOMÍNIO DE LOTES NA ÁREA RURAL EM CONFORMIDADE COM O
CÓDIGO CIVIL FRENTE AO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE**

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: Prof. Sérgio Mayer Dias

Rio do Sul

2022

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

A monografia intitulada “**CONDOMÍNIO DE LOTES NA ÁREA RURAL EM CONFORMIDADE COM O CÓDIGO CIVIL FRENTE AO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**”, elaborada pelo(a) acadêmico(a) BIANCA COSTA, foi considerada

APROVADA

REPROVADA

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

_____, ____ de _____ de _____.

Prof(a). 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,

Bianca Costa
Acadêmico(a)

Aos meus pais Ticiane e Juceli, que sempre me incentivaram e me apoiaram durante toda a minha trajetória acadêmica, aos quais tenho muito orgulho. Às minhas avós que sempre se orgulham e que me impulsionam para acreditar em meus próprios posicionamentos.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus, pois sem Ele eu nada seria. Ele foi meu alicerce em todos os momentos da minha vida.

Também ao meu orientador, Prof. Sérgio Mayer Dias por todo o suporte prestado durante a elaboração deste trabalho, e também por todo conhecimento transmitido durante o curso imobiliário ao qual nos encontramos.

Aos meus professores pelos ensinamentos transmitidos nesses longos anos de curso, pois cada um contribuiu para com a minha formação.

Aos meus pais, Ticiane e Juceli, pois eles me impulsionam a sempre buscar mais e acreditar em mim mesma. Tenho orgulho em ser filha de pessoas tão perseverantes e bondosas. Obrigada por sempre estarem ao meu lado, acreditando em mim.

A minha irmã Dhara Carolina, que apesar de tão pequena me orgulho da pessoa em que está se tornando com ideias fixas, e de opinião própria. Obrigada por tudo e por tanto.

Ao meu companheiro Tiago, que por tantas vezes me incentivou a continuar, e que não deixou de acreditar nas minhas ideias. Com você a vida fica mais leve. Você foi essencial. Muito obrigada.

As minhas amigas Angélica, Joice, Júlia Nayara, Júlia E. Becker, Julia Mara, Tuany, Jenny e Vanessa, por todo o conhecimento trocado e por toda a motivação para seguir em frente. A amizade de vocês tornou a caminhada mais fácil.

Às minhas avós Leci e Neli por terem sido o pilar da minha educação, e por acreditarem em mim. Me incentivaram durante toda essa jornada acadêmica.

Aos meus colegas de profissão, principalmente ao Sandro e Susana que desde a escolha do tema, ao conteúdo abordado me incentivaram. Muito obrigada.

RESUMO

A presente monografia tem o objetivo de tratar a respeito do condomínio de lotes na área rural em conformidade com o código civil frente ao princípio da função social da propriedade, enquanto instituto político, jurídico e econômico, na medida em que se entende como uma ferramenta normativa capaz de mitigar as injustiças sociais, quando não se observam resultados práticos no mesmo sentido, principalmente na realidade brasileira, a propriedade tem uma função social, de modo que ou o seu proprietário a explora e a mantém dando-lhe utilidade, concorrendo para o bem comum, ou ela não se justifica, na sociedade puramente individualista, que compreende a propriedade como direito absoluto, admite-se a propriedade dos bens que não produzem e recebem valorização do próprio Estado e do trabalho coletivo. Evidentemente, essa propriedade improdutiva, que o proprietário não explora no sentido de transformá-la numa utilidade geral, criando riqueza para a coletividade, é um peso para a sociedade. Com o intuito de diminuir os loteamentos irregulares, foi implementada a Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, que instituiu a modalidade de condomínio de lotes, com a necessidade de normatização para regularização de condomínio de lotes sem construção face a função social da propriedade e a necessidade de moradia adequada, abordando as consequências positivas e negativas da implementação de condomínios de lotes nas áreas rurais bem como os conflitos encontrados para sua regularização, fazendo necessário apresentar uma reflexão acerca dos critérios necessários para os que se atenda as necessidades locais de onde esses lotes serão ordenados, atento as peculiaridades locais, para que sejam aprovados os empreendimentos. Para desenvolver o presente trabalho, utilizou-se do método indutivo, operacionalizando com as técnicas de investigação de fontes bibliográficas.

Palavras-chave: Regularização. Condomínio de lotes. Propriedade.

ABSTRACT

This monograph aims to address the area of respect for the condominium of lots in the rural institution in accordance with the civil code against the principle of the social function of property, as a legal and economic institute, in the political measure in which it is understood as a normative tool capable of mitigating social injustices, when they do not observe the practical results in the same sense, especially in the Brazilian reality, a property has a social function so that either its owner exploits it and maintains its utility, contributing to the good common, that is, society is not justified, in the purely individualistic property, which comprises a property right, which comprises an individual property as an individual and a property of recognition of the collective work itself. Evidently, this unproductive property, which the owner does not exploit in order to transform it into a general utility, creates wealth for the collectivity, it is a burden to society. In order to reduce irregularities, Law 13 of July 11, 2 of 27 was a batch of 4 lots, which instituted the modality of need for lots, with the need for subdivision of subdivisions, with the purpose of regularizing lots without for construction in view of the social function of the property Adequate housing needs, addressing the positive consequences and variations of the implementation of lots in rural areas as well as the conflicts encountered for their regularization, making it necessary to present a reflection on the necessary criteria for the lots serve as places where these lots serve will be welcome, taking into account the local peculiarities, so that the projects are approved. To develop the present work, using the inductive method, operating with the techniques of investigation of bibliographic sources.

Keywords: Regularization. Lote Condominium. Property.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
CF	Constituição Federal
CC	Código Civil
MPF	Ministério Público Federal
N°	Números

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. O DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL.....	13
2.1. Conceito de propriedade	14
2.2. Evolução do direito de propriedade	15
2.3. Principais características da propriedade	19
2.4. A função social da propriedade	21
2.5. Posse e propriedade e suas delimitações	24
2.6. A propriedade irregular e ilegal e as modificações trazidas com o advento da Lei nº 13.465/2017	26
2.6.1. Dos tipos de intervenção do Estado na propriedade.....	32
2.7. O registro imobiliário e sua história	33
3. CONSIDERAÇÕES SOBRE CONDOMÍNIO.....	35
3.1. Considerações históricas sobre o condomínio	36
3.2. Conceito de condomínio	37
3.3. Espécies de condomínio	38
4. A POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES NA ÁREA RURAL EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO	39
4.1. Diferença entre Condomínio de lotes, Loteamento de acesso controlado e o Condomínio Urbano simples	41
4.1.1. Condomínio de lotes	42
4.1.2. Loteamento de Acesso controlado	43
4.1.3. Condomínio urbano simples.....	45
4.2. O direito à propriedade e os meios para a garantia do direito à moradia	46
4.3. Instituição do condomínio de lotes na zona rural.....	48
4.4. A necessidade de licenciamento ambiental para condomínio rural	50
4.5. Módulo Rural	51
CONSIDERAÇÕES FINAIS	53
REFERÊNCIAS.....	55

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo estudar os condomínios de lotes frente a sua possibilidade diante da zona interiorana no município, respeitando o princípio da função social da propriedade e apresentando a viabilidade quanto a aceitação do condomínio de lotes na área rural, dessa maneira, indo ao encontro do art. 1.358-A ao Código Civil Brasileiro, este que não veda a sua execução. Ainda para a implantação de condomínio de lotes na área interiorana, é necessário que sejam realizados estudos e licenciamentos ambientais indo ao encontro do suporte de cada município. Nesse derradeiro, salienta-se apresentar a importância do condomínio de lotes frente ao princípio da função social nas extensões rurais, dos municípios que comportam essa modalidade.

O seu objetivo institucional é a produção do Trabalho 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 desse trabalho de curso é investigar se é possível a composição do condomínio de lotes na área rural em conformidade com o Código Civil, respeitando o princípio da função social da propriedade.

Os objetivos específicos são: analisar a criação de condomínio de lotes na área rural; demonstrar o princípio da função social da propriedade; discutir a possibilidade de criar condomínios de lotes na área rural respeitando o princípio da função social da propriedade.

Na delimitação do tema levanta-se o seguinte problema: É possível a composição do condomínio de lotes na área rural em conformidade com o Código Civil, respeitando o princípio da função social da propriedade? Para responder o questionamento do problema levanta-se a seguinte hipótese: Supõe-se que seja possível o condomínio de lotes na área rural em conformidade com o Código Civil respeitando o princípio da função social da propriedade.

O método de abordagem a ser utilizado na elaboração desse trabalho de curso será o método indutivo, eis que abordaram os aspectos gerais da função social da propriedade, para chegar na conclusão se é cabível a implementação de condomínio de lotes na área rural, baseado em pesquisas bibliográficas, sendo realizada a revisão de obras literárias dos principais autores civilistas e administrativista brasileiros e as leis que determinam os procedimentos acerca da

materia, bem como os importantes julgados dos tribunais superiores, para se chegar ao assunto principal da matéria.

O loteamento é uma forma de parcelamento de terreno. A característica dessa modalidade, que a distingue das demais, é, justamente, a criação de novas ruas ou avenidas. De acordo com o art. 1.358A do Código Civil, incluído pela Lei nº 13.465/2017, em sentido semelhante ao que existe para o condomínio edilício, o condomínio de lotes permite que o regime condominial seja adotado na escala de quadra e não apenas do lote, por não ser um modo de parcelamento, é apenas uma alternativa ao loteamento e ao desmembramento, o condomínio de lotes não dispensa ao do terreno que será destinado ao loteamento a destinação de urbanos e comunitários, bem como a formação de logradouros.

Assim o primeiro capítulo traz conceitos importantes acerca do direito de propriedade, que é um direito protegido constitucionalmente de forma vasta, englobando qualquer direito de conteúdo patrimonial, o garantir o direito à propriedade, o texto constitucional impôs explicitamente que esta deveria acender a sua função social revela a função social enquanto limitação ao exercício da prerrogativa; para outros, todavia, ela é parte integrante da própria estrutura do direito, não havendo que se falar, no texto constitucional, de tutela à propriedade que não atenda à sua função social, vale ressaltar que o descumprimento da função social do imóvel rural pode acarretar a desapropriação.

O segundo capítulo discorre acerca do condomínios, abordando as especiais de condomínios, verifica-se a existência do condomínio quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre determinado bem, há no condomínio uma propriedade "sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência.

No terceiro capítulo e último capítulo, tratou-se da possibilidade de condomínio de lote na área rural em conformidade com a legislação, pois em se tratando dessa modalidade de condomínio não haveria nenhum benefício significativo para o município porque todos os custos de "funcionamento" desse nexo seriam arcados pelos próprios condôminos.

Importante mencionar que a finalidade da presente monografia é contribuir para as áreas jurídicas do direito civil, imobiliário e administrativo, não tendo como finalidade esgotar o assunto.

A presente monografia encerrar-se-á com as Considerações finais onde serão apresentados pontos essenciais destacados dos estudos e das reflexões realizados sobre a implementação de condomínios de lotes nas áreas rurais.

2. O DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL

A conformação da propriedade sempre foi tema recorrente nas mais remotas sociedades, modificou-se e evoluiu junto com a sociedade é um direito que precede a sua jurisdição, posto que preexista como instituição social.

O objetivo deste primeiro capítulo é situar o leitor no que é pertinente à propriedade, quanto ao conceito, a evolução da ideia de direito de propriedade, a função social e sua regularidade, verificando como funciona a função social.

2.1. Conceito de propriedade

É de suma importância distinguir o conceito de propriedade na Constituição Federal do Brasil de 1988 e o conceito do Código Civil de 2002.

Na Constituição Federal de 1988 o conceito de propriedade é o mesmo que patrimônio, tem garantia de direito fundamental de forma expressa, como consta no artigo 5º, inciso XXII e XXIII, “é garantido o direito de propriedade” e “a propriedade atenderá sua função social”¹, a função da propriedade, e portanto, sua vinculação social, assume relevo no estabelecimento da confirmação ou limitação do direito, tendo a chamada oponibilidade *erga omnes*, porém havendo necessidade de ordem pública prevista na Constituição Federal, poderá haver a relativização deste direito. A dimensão do direito de propriedade como direito subjetivo exige que se identifique uma densidade normativa mínima apta a proteger as posições jurídicas contra intervenções ilegítimas. É um conceito bem amplo, pois representa um direito de conteúdo econômico-patrimonial, sofreu profunda alteração no século passado, a propriedade privada tradicional perdeu muito do seu significado como elemento fundamental destinado a assegurar a subsistência individual. Gilmar Mendes traz o conceito nesse sentido:

Essa evolução fez com que o conceito constitucional de direito de propriedade se desvinculasse, pouco a pouco, do conteúdo eminentemente civilíssimo de que era dotado. Já sob o império da Constituição de Weimar passou-se a admitir que a garantia do direito de propriedade deveria abranger não só a propriedade sobre bens móveis ou imóveis, mas também os demais valores patrimoniais, incluídas aqui as diversas situações de índole patrimonial, decorrentes de relações de direito privado ou não 229. O art. 153 da referida Constituição alemã, ao mesmo tempo em que consigna

¹ BRASIL. **Constituição Federal** [Online]. - 1988. Acesso em 07 de março de 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

que a Constituição garante a propriedade, estabelece, ao final do dispositivo, que a propriedade obriga e seu uso constituirá, também, um serviço para o bem comum (Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das Gemeine Beste). Essa mudança da função da propriedade foi fundamental para abandonar a ideia da necessária identificação entre o conceito civilístico e o conceito constitucional de propriedade.²

Assim percebe-se, sob os ensinamentos de Gilmar Mendes, que os direitos fundamentais passaram por uma evolução significativa no ordenamento jurídico brasileiro, essencial para a definição e qualificação passa a ser a “utilidade privada” do direito patrimonial para o indivíduo, isto é, a relação desse direito patrimonial com o titular. Vê-se, assim, que o conceito constitucional de proteção ao direito de propriedade transcende à concepção privatista estrita, abarcando outros valores de índole patrimonial, como as pretensões salariais e as participações societárias. É de suma importância entender que o conceito de propriedade abrange não só os bens móveis ou imóveis, mas também outros valores patrimoniais.

Para compreender melhor a definição de direito de propriedade, que segundo Maria Helena Diniz³, a pessoa física ou jurídica, dentro dos limites normativos, o direito usar ou usufruir sobre um bem, direito de gozo que significa ter direito sobre frutos e rendimentos inerentes daquele bem e o direito de dispor, que expressa o domínio/posse. O direito de propriedade parte do entendimento de que seres humanos naturalmente têm a necessidade de possuir coisas, essa necessidade de possuir pode levar a um estado perpétuo de conflito sobre a posse de bens, desta forma precisa o Estado intervir para que se possa garantir o direito de propriedade como um direito fundamental.

2.2. Evolução do direito de propriedade

Como tal, é fundamental esboçar uma linha do tempo da evolução do conceito de propriedade, que os autores costumam citar em cinco momentos:

² MENDES, Gilmar Ferreira e BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional** [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2017. - Vol. 12. ed. p. 277.

³ DINIZ Maria, Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas** [Livro]. - 2006. - Vol. 4. ed.

Antiguidade clássica, período feudal, Revolução Francesa, Revolução Russa e Contemporaneidade. Entretanto, a pesquisa usará o marco temporal do Estado Liberal e do Estado Social e Democrático de Direito.

Ressaltando a importância dos direitos de propriedade nas relações jurídicas, Mattos assim se expressa:

É preciso destacar que o direito de propriedade ocupa um lugar privilegiado nas relações jurídicas, seja entre indivíduos, seja entre entes públicos. Além de ser um direito previsto entre os mais remotos ordenamentos jurídicos de que se tem notícia, a propriedade e, também, uma noção cultural construída e absorvida por todas as pessoas humanas, mesmo que de maneira variada.⁴

A propriedade é considerada como um dos primeiros instintos do homem e dos animais em geral, que são desencadeados por determinadas circunstâncias e necessidades biológicas, eles buscavam adquirir coisas que garantissem sua sobrevivência de forma natural. Além disso, o primeiro conceito de posse e propriedade emerge da luta por comida e sobrevivência, uma crença de que com a incorporação do trabalho às atividades humanas, haveria mudanças contínuas, começando com o conceito de propriedade móvel e progredindo para um conceito mais desenvolvido de propriedade imobiliária urbana.⁵

Não é incorreto afirmar que a propriedade surge de uma necessidade social como resultado da falta de bens, nessa concepção, a propriedade não seria um direito natural, no entanto, é um recurso utilizado pelos humanos para aliviar a necessidade de enfrentar as adversidades históricas.

Sem olvidar e adentrar na relevância dos detalhes históricos, as circunstâncias políticas e sociais que precederam a revolução transformaram a propriedade em um objetivo primordial da revolução.

No direito romano, a propriedade tinha uma personalidade distinta. Carlos Roberto Gonçalves leciona no sentido de que na Idade Média, passou por um período característico, com dualidade de sujeitos (o dono e o que explorava economicamente o imóvel, pagando ao primeiro pelo seu uso). O domínio da

⁴ MATTOS, Liana Pontilho. **A efetivação da função social da propriedade urbana à luz do estatuto da cidade** p. 22.

⁵ BESSONE, Darcy. **Direitos reais**; apud MATTOS, Liana Pontilho. **A efetividade da função social da propriedade urbana**. p. 22

propriedade estava em um sistema hereditário, para que o domínio do bem não saísse dos poderes da família.

Após a Revolução Francesa, a propriedade assumiu caráter demasiadamente egocêntrico. Até que chegasse a época do seu caráter social, no século passado a socialização acabou, com efeito, impregnando o século XX, influenciando a concepção da propriedade e o direito das coisas.⁶

Ao longo da história constitucional brasileira a forma como a propriedade é entendida pelo Estado passou por diversas transformações, decorrentes principalmente do momento histórico e do cenário político nacional e internacional. Daniel Gaio⁷, disserta que, o marco inicial da história da propriedade privada no Brasil vem do período colonial a ocupação foi feita apenas pela posse, quando as terras eram de propriedade do rei, ele distribuiu para que as pessoas pudessem cultivá-las e explorá-las, buscando expandir os mercados e obter novas mercadorias para comercialização.

Como preceitua Diniz, propriedade pode ser considerada como um dos institutos mais antigos da humanidade, era definida pela pesca e colheita, e os bens móveis e utensílios pessoais eram considerados objetos essenciais para a sua sobrevivência, era um bem comum, compartilhada por todos.

No entanto, ao longo da história da humanidade, e com algumas mudanças de costumes os povos começaram a despertar seus interesses por um único pedaço de terra, esses imóveis receberam legalização em sua ocupação, no restante do território, formou-se propriedades ilegais, pois as pessoas não tinham conhecimento quanto ao registro. Foi aplicada na época a legislação fundiária, por meio da qual o país oficialmente optou por ter a zona rural dividida em latifúndios, e não apenas em pequenas propriedades. Segundo Ricardo Westin que apresenta os dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

“atualmente, apenas 0,7% das propriedades têm área superior a 2 mil hectares (20 km²), mas elas, somadas, ocupam quase 50% da zona rural

⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em espécie direito das coisas** [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2016. - Vol. 4. ed. p 85.

⁷ GAIO, Daniel. **A história da propriedade privada no Brasil e os conflitos entre posse e propriedade** [Online] // UFMG. -Acesso em 02 de março de 2022. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/37928/2/A%20Hist%C3%B3ria%20da%20Propriedade%20Privada%20no%20Brasil%20e%20os%20Conflitos%20entre%20Posse%20e%20Propriedade.pdf>.

brasileira. Por outro lado, 60% das propriedades não chegam a 25 hectares (0,25 km²) e, mesmo tão numerosas, só cobrem 5% do território rural⁸.

Por se tratar de uma instituição antiga com princípios que já não prevalecem nas gerações atuais, o direito à propriedade, até chegar à conceituação atual, passou por muitas transições. É garantido ao seu titular o direito sobre o bem, mas também se exige que a propriedade seja utilizada de modo que beneficie a sociedade.

Sobre o surgimento da propriedade Lucia Dal Pont parafraseia Gillisen, abordando em uma perspectiva histórica, pode-se classificar a propriedade em quatro categorias:

1. Propriedade comunitária, na qual o seu uso é feito por uma comunidade, clã ou família;
2. Propriedade dividida, na qual diversos direitos reais são atribuídos a terceiros não-proprietários;
3. Propriedade individualista, com varias matizes, desde a absoluta, passando pela adotada pelo Código Francês de 1804, até a atual, na qual prepondera a função social.
4. Propriedade coletivista, que pertence a uma grande coletividade, geralmente o Estado.⁹

O direito de propriedade foi inicialmente previsto na Constituição de 1824, sendo assim, a propriedade se constituiu ao longo da história e mudou de forma significativa, buscando sempre responder de forma eficaz as demandas que o contexto sociocultural específico lhe apresentava.

No Brasil, temas relativos direitos de propriedade tornou-se mais importante a proteção dos interesses coletivos acima do individual a partir da Constituição Federal de 1934, avançando na doutrina e interpretação jurídica, bem como em leis infraconstitucionais, como o Estatuto da Terra, até chegar à concepção de propriedade disposta na Constituição Federal de 1988 e no Código Civil de 2002.

O Estado Democrático de Direito, estabelece uma delimitação e regulação das funções do Estado, utilizando formas representativas diretamente

⁸ WESTIN, Ricardo. **Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios** [Online] // Senado. - 2020. - 02 de março de 2022. - <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>.

⁹ PONT, Lucia Dal. **Condomínio de lotes sem construção: análise a partir do direito de moradia e a função social da propriedade** [Online] // UNIVALI. - 2015. - 05 de abril de 2022. - <http://siaibib01.univali.br/pdf/Lucia%20Dal%20Pont.pdf>.

orientadas para a defesa dos direitos dos cidadãos, Para Pérez Luño, seria uma forma de mudança ao Estado Social: uma organização jurídica, política e de realização econômica, na liberdade com igualdade, dos melhores postulados humanistas do socialismo.¹⁰

O Estado Democrático de Direito tem como característica a capacidade de ultrapassar não só a ordenação do Estado Liberal de Direito, mas também a do Estado Social de Direito, objetivando a igualdade, a lei surge como forma de transformação da sociedade não mais atrelada à sanção ou à promoção. Seu objetivo é a ser a reestruturação das relações sociais, fundamentado no princípio da soberania popular, apresentando-se como garantidor de direitos fundamentais da dignidade da pessoa humana e a sua base é fundamentada no princípio da legalidade.

2.3. Principais características da propriedade

Ao conceituar as principais características da propriedade, a doutrina a define como um fundamento jurídico constitucionalmente previsto no artigo 5º, a qual pode considerar seu aspecto estático, conforme leciona o Doutrinador Schreiber¹¹. É um direito subjetivo, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas, assim ensina Brito¹². A organização jurídica da propriedade varia de país a país, evoluindo desde a Antiguidade aos tempos modernos. O direito de propriedade sofre permanentemente impacto social nas restrições ao seu pleno exercício. A teoria do risco, a responsabilidade objetiva, quando o ordenamento permite a indenização sem culpa, apenas com o prejuízo e o nexo causal, ganham rumos mais amplos. Carlos Roberto Gonçalves¹³ ensina que “A noção de propriedade “mostra-se,

¹⁰ PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. **Derechos humanos, estado de derecho y constitución**. p. 230.

¹¹ SCHREIBER, Anderson. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 3. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 2531.

¹² BRITO, Oziel. **Fundamentos Jurídicos da propriedade**. Jus Brasil. 2014. Disponível em: <https://academicooziel.jusbrasil.com.br/artigos/140562640/fundamentos-juridicos-da-propriedade>. Acesso em 08 de jun. 2022.

¹³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em espécie direito das coisas [Livro]**. - São Paulo : Saraiva, 2016. - Vol. 4. ed. p. 487.

destarte, mais ampla e mais compreensiva do que a de domínio. Aquela representa o gênero de que este vem a ser a espécie”.

A doutrina caracteriza a propriedade como:

- a) complexo: pois é formado por um conjunto de poderes ou faculdades;
- b) absoluto: não no sentido de que se possa fazer dele o que bem entender, mas porque a oponibilidade é erga omnes;
- c) perpétuo: não se extingue, simplesmente, pelo não uso, podendo ser transmitido por gerações;
- d) exclusivo: ressalvadas certas situações, a exemplo do condomínio, o poder dominial de alguém exclui o de outrem, concomitantemente, sobre a mesma coisa;
- e) elástico: pode ser distendida ou contraída na formação de outros direitos reais sem perder sua essência.¹⁴

Uma relação jurídica de bens imóveis diretos estabelece um vínculo jurídico direto entre o proprietário de um objeto e o próprio objeto. Como resultado, o exercício de um direito genuíno não requer a cooperação de qualquer outra pessoa porque é absoluto, exclusivo, perpétuo e elástico, conforme explica a Escola Brasileira de Direito.¹⁵ A propriedade, é um direito real por excelência, é o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar (reaver) a coisa sobre a qual recai (Código Civil, art. 1.228).

O direito de propriedade brasileiro, ao contrário de outros sistemas, é fortemente influenciado por questões sociais e conflitos possessórios coletivos que atingem a base de proteção da propriedade, o que provoca um grande impacto sobre a construção dos institutos jurídicos. Fatores culturais e sociais influenciam nesta fórmula que acaba conferindo importância destacada para o contrato preliminar. Um exemplo desta afirmação reside na proteção conferida aos contratos de adesão firmados por particulares com incorporadoras. Além disso, a necessidade da moradia e a proteção constitucional ao patrimônio mínimo fortalecem a posição do compromitente possuidor ao ponto de sublimar a boa-fé subjetiva.¹⁶

¹⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze. e FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de direito civil**: volume único [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2022. - Vol. 6. ed. p. 1516.

¹⁵ DIREITO, Escola Brasileira. **Quais as características do direito de propriedade?** Conheça as características do direito de propriedade JusBrasil, 2017. Disponível em: <https://ebradi.jusbrasil.com.br/artigos/441944852/quais-as-caracteristicas-do-direito-de-propriedade>. Acesso em 08 de jun. de 2022.

¹⁶ ARAÚJO, Fabio Caldas. **O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis**. 1. Ed.. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. p. 27.

2.4. A função social da propriedade

A funcionalização dos direitos é uma tendência inexorável da Ciência Jurídica da contemporaneidade, a propriedade privada, como sendo a própria representação da liberdade individual, é alcançada a condição de direito absoluto e sagrado, tendo o Estado a responsabilidade de protegê-la, a garantia da propriedade sempre cria uma restrição ao poder estatal, mesmo que a doutrina do Estado liberal é a doutrina dos limites do poder estatal, com um contexto político, econômico, social e histórico, assim disserta Norberto Bobbio¹⁷.

A Constituição Federal declara, que são direitos fundamentais do indivíduo a propriedade, a igualdade e a liberdade, estabelecendo ainda, que a República Federativa do Brasil é um Estado Democrático de Direito. Nesse sentido, conclui Mattos que as ideias de propriedade e liberdade, propriedade e igualdade, estão ligadas umbilicalmente e, em conjunto constituem o núcleo de uma noção concreta – e não meramente formal – de democracia.¹⁸

O direito à propriedade, traço marcante nas sociedades capitalistas, inicia na Constituição brasileira no art. 5.º, XXII, que prevê a garantia do direito de propriedade, devendo este atender à sua função social, nos exatos termos dos artigos. 182, § 2.º, que determina que a propriedade urbana está de acordo com sua função social quando respeitada os critérios estabelecidos pelo plano diretor dos municípios e 186 da CF/88^a análise desse artigo constitucional da função social da propriedade rural, que discorre que o aproveitamento do imóvel é considerado elemento necessário para a destinação de função social que lhe é inerente.

Art. 5º, XXII - é garantido o direito de propriedade;

Art. 182. 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.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

¹⁷ BOBBIO, Norberto. **Liberalismo e democracia**. 6. Ed. São Paulo: Brasiliense, 2011. p. 27.

¹⁸ MATTOS, Liana Portilho. **Estatuto da cidade**: em busca da dignidade humana perdida. In. *Evolução do direito urbanístico II*. p. 72

- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - Exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.¹⁹

Nesse sentido, Fabiana Rodrigues Gonçalves ensina que, pode-se verificar que este é um diploma fundamental, cuja finalidade é de garantir ao cidadão o direito a uma moradia digna. Deve-se reconhecer que a garantia constitucional da propriedade está submetida a um intenso processo de relativização, sendo interpretada, fundamentalmente, de acordo com parâmetros fixados pela legislação ordinária.²⁰ É um pressuposto inafastável do ordenamento jurídico brasileiro. Gustavo Tepedino e Anderson Schreiber dissertam sobre a garantia da propriedade e as situações nas quais a mesma é relativizada:

“nos casos em que a propriedade não atenda a sua função social, não se conforme aos interesses sociais relevantes cujo atendimento representa o próprio título de atribuição de poderes ao titular do domínio. O efetivo controle desta conformidade somente pode ser feito em concreto, pelo Poder Judiciário, no exame dos conflitos que se estabelecem entre os interesses proprietários e aqueles não proprietários. Os tribunais brasileiros têm desempenhado seu papel, como se vê das decisões mais recentes. O Superior Tribunal de Justiça, por exemplo, já decidiu que hospitais particulares devem atender à função social representada pelo interesse geral à saúde e ao trabalho, e, portanto, estão compelidos a aceitar o ingresso de médicos e a internação dos respectivos pacientes em suas instalações, ainda que esses médicos sejam estranhos ao seu corpo clínico (...)”.²¹

E continuam dissertando em outro ponto do artigo, que:

“É, hoje, ampla a invocação jurisprudencial da função social da propriedade, quer pelos tribunais estaduais, quer pelos tribunais superiores, e sua aplicação já há muito supera as hipóteses clássicas suscitadas pela doutrina civilista tradicional. A noção encontrase de tal forma consolidada na experiência brasileira dos últimos anos, que não há dúvidas de que a garantia da propriedade não pode ser vista mais à parte de sua conformação aos interesses sociais. Em outras palavras: não há, no texto

¹⁹ BRASIL. **Constituição Federal** [Online]. - 1988. Acesso em 07 de março de 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

²⁰ GONÇALVES, Fabiana Rodrigues. **Direitos Sociais: Direito à moradia**. Âmbito Jurídico. 2012. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-constitucional/direitos-sociais-direito-a-moradia/>. Acesso em: 08 de jun. de 2022.

²¹ TEPEDINO, Gustavo e Anderson, SCHREIBER. **A Garantia da Propriedade no Direito** [Online] // BDJur. - 2005. Acesso em 07 de abril de 2022. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/24705>.

constitucional brasileiro, garantia à propriedade, mas tão somente garantia à propriedade que cumpre a sua função social”.²²

Tem-se, pois, que a distinção entre disposições de caráter conformativo e disposições de cunho restritivo cede lugar, no âmbito do direito de propriedade, para uma outra diferenciação, indubitavelmente mais relevante. Trata-se da distinção entre as medidas de índole conformativa ou restritiva, de um lado, e aquelas providências de inequívoca natureza expropriatória, de outro. Enquanto as primeiras são dotadas de abstração, generalidade e impõem apenas restrições às posições jurídicas individuais, considera-se que as providências expropriatórias têm conteúdo concreto, individual, e importam na retirada total ou parcial do objeto da esfera de domínio privado.

A genuína transformação no tratamento jurídico da propriedade só viria com a Constituição de 1988, que teve o cuidado de especificar, em relação à propriedade imobiliária urbana e rural qual seria a sua função social que não pode prescindir da concepção social, Camila Gomes trata do assunto explicando que ela condiciona a propriedade urbana ou rural deverá respeitar ao bem coletivo, pois consiste com os objetivos sociais de determinada comunidade, o direito à propriedade não pode ser prejudicial ao bem coletivo, a propriedade não deve atender somente aos interesses do proprietário, mas também aos interesses da sociedade, devendo o proprietário zelar pelo uso lícito do seu terreno, ainda que não esteja na posse direta.²³

Gilmar Mendes²⁴ relata que não são poucas as dificuldades que enfrenta o intérprete na aplicação do art. 5º, XXII, da Constituição, tendo em vista que essa garantia institucional deve traçar limites à ação legislativa, ao mesmo tempo em que é por ela (ação legislativa) conformada. Deve-se perquirir um conceito de propriedade adequado que permita assegurar a proteção do instituto.

O artigo 1.225 do Código Civil de 2002 aduz sobre o direito de propriedade, podendo ser reputado como “o mais importante e o mais sólido de

²² TEPEDINO, Gustavo e Anderson, SCHREIBER. **A Garantia da Propriedade no Direito** [Online] // BDJur. - 2005. Acesso em 07 de abril de 2022. Disponível em: <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/24705>.

²³ GOMES, Camila; MORAES, Isabela. **Inciso XXIII – Função social da propriedade**. Politize. 2019. Disponível em: <https://www.politize.com.br/artigo-5/funcao-social-da-propriedade/>. Acesso em jun. de 2022

²⁴ MENDES, Gilmar Ferreira e BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional** [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2017. - Vol. 12. ed. p. 277.

todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas”,²⁵ que se encontra disposto no artigo 1.228 da citada Lei, ao qual dispõe que “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.²⁶

2.5. Posse e propriedade e suas delimitações

O nosso direito protege não só a posse, como cita Camila Antunes, o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves, que correspondente ao direito de propriedade e a outros direitos reais como também a posse como figura autônoma e independentemente da existência de um título.²⁷

A posse trata de uma expressão plurissignificativa, Maria Helena Diniz, define a posse empregando :

- a) A “propriedade”, pois é comum na linguagem popular afirmar-se: “A possui uma casa”. Nesta frase não se está dizendo que A é possuidor, mas sim proprietário. Convém esclarecer que não é apenas o leigo que, inadvertidamente, emprega o termo nessa acepção, pois a nossa Constituição de 1891, cuja redação é das mais perfeitas, em seu art. 69, § 5º, prescrevia: “São cidadãos brasileiros os estrangeiros que possuírem bens imóveis no Brasil”. Isso é assim porque a posse pretende exprimir o conteúdo da propriedade.
- b) A “condição de aquisição do domínio”, já que na era romana só se obtinha o domínio com a tradição, que consistia na entrega da posse pelo alienante ao adquirente. No direito brasileiro o alienante só pode transferir o domínio ao adquirente com a transcrição no Registro de Imóveis e além disso não se adquire res nullius sem ocupação.
- c) O “domínio político”, uma vez que no direito internacional público fala-se em possessão de um país. Camões emprega o vocábulo “posse” nesse sentido, em sua obra Os Lusíadas, Canto III, estrofe 103, ao escrever: “Para vir possuir a nobre Espanha”.
- d) O “exercício de um direito”, significado este que está contido em nosso Código Civil no art. 1.547, concernente à posse do estado de casados para os que passavam ou passam como tais aos olhos do mundo.
- e) O “compromisso do funcionário público” de exercer com honra sua função. É nessa acepção de assumir um cargo que em direito administrativo se fala em posse de um funcionário e que a Constituição de 1891 empregava o termo “empossar”, referindo-se ao Presidente da República,

²⁵ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 1967.

²⁶ BRASIL, Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

²⁷ ANTUNES, Camila. **Posse e suas teorias**. Jus Brasil. 2017. Disponível em: [https://cantsantunes.jusbrasil.com.br/artigos/414084524/posse-e-suas-teorias#:~:text=Ou%20seja%2C%20o%20indiv%C3%ADduo%20age,35\)..](https://cantsantunes.jusbrasil.com.br/artigos/414084524/posse-e-suas-teorias#:~:text=Ou%20seja%2C%20o%20indiv%C3%ADduo%20age,35)..) Acesso em 08 de jun. 2022.

no seu art. 44, sendo que na Constituição vigente, no art. 78, figura a expressão “tomar posse”.

f) O “poder sobre uma pessoa”, pois no direito de família é comum dizer “posse dos filhos” para designar o poder que o pai tem sobre estes: de tê-los em sua companhia, de reclamá-los de quem os detenha.²⁸

Nesse sentido, Borges, explica que a posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela²⁹. Pode-se notar que a posse não é tratada junto aos direitos reais constantes no artigo 1.225 do Código Civil, assim ensina Orlando Gomes:

“Se a posse é um direito, como o reconhece, hoje, a maioria dos juristas, é preciso saber se tem a natureza de um direito real ou pessoal. A circunstância de ceder a um direito superior, como o de propriedade, não significa que seja um direito pessoal. Trata-se de uma limitação que não é incompatível com o direito real. O que importa para caracterizar a este é o fato de se exercer sem intermediário. Na posse, a sujeição da coisa à pessoa é direta e imediata. Não há um sujeito passivo determinado. O direito do possuidor se exerce erga omnes. Todos são obrigados a respeitá-lo. Só os direitos reais têm essa virtude. Verdade é que os interditos se apresentam com certas qualidades de ação pessoal, mas nem por isso influem sobre a natureza real do jus possessionis. Destinados à defesa de um direito real, hão de ser qualificados como ações reais, ainda que de tipo sui generis”³⁰

Carlos Roberto Gonçalves nos ensina que “a posse é protegida para evitar a violência e assegurar a paz social, bem como porque a situação de fato aparenta ser uma situação de direito,³¹” bem como porque a situação de fato aparenta ser uma situação de direito. É, assim, uma situação de fato protegida pelo legislador.

Como se pode verificar, a posse distingue-se da propriedade, embora tenham relação, não podem ser confundidos, mas o possuidor encontra-se em uma situação de fato, aparentando ser o proprietário.

²⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas** [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2019. - Vol. 4. p. 50.

²⁹ BORGES, Isadora. **A teoria da Função Social da Posse**. Jus Brasil. 2017. Disponível em: <https://isaoliverab.jusbrasil.com.br/artigos/413777483/a-teoria-da-funcao-social-da-posse>. Acesso em: 08 de jun. 2022

³⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais** [Livro]. - Rio de Janeiro : Forense, 2008. - Vol. 19. ed. p. 42-43.

³¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em espécie direito das coisas** [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2016. - Vol. 4. ed. p. 347

Pablo Stolze Gangliano³² explica que há duas teorias para definir a posse, quais são:

- a) Teoria Subjetiva, de SAVIGNY: decompõe a posse em dois elementos: animus (intenção de ter a coisa) e corpus (o poder material sobre a coisa). entende que a posse é um fato e um direito;
- b) Teoria Objetiva, de IHERING: o exercício de fato dos poderes da coisa, mesmo sem dispor do poder material sobre o bem, comporta-se como se fosse o proprietário, imprimindo-lhe destinação econômica, essa é a teoria adotada no Código civil brasileiro.

O Enunciado número 492, da V jornada de direito civil, dispõe “A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela.”³³

De fato, como preceitua Tartuce, apesar de ser uma exteriorização da propriedade, o que também confirma sua função social, a posse com ela não se confunde³⁴ Apesar de ser uma exteriorização da propriedade, o que também confirma sua função social, a posse com ela não se confunde. Ser o proprietário significa ter controle total sobre a situação. Seguindo nos ensinamentos do doutrinador, a posse pode significar simplesmente tê-lo à disposição, usá-lo ou extrair seus frutos para fins socioeconômicos.³⁵

2.6. A propriedade irregular e ilegal e as modificações trazidas com o adendo da Lei nº 13.465/2017

A falta de políticas habitacionais mais efetivas e alinhadas com as demandas da sociedade, faz com que aumente a irregularidade e a ilegalidade dos imóveis, estabelecida a partir das necessidades locais. Reconhecida a legitimidade

³² GAGLIANO, Pablo Stolze. e FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de direito civil**: volume único [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2022. - Vol. 6. ed. p. 1476.

³³ FEDERAL, Conselho da Justiça. **V JORNADA DE DIREITO CIVIL NÚMERO 492**, Brasília [Online]. - 06 de abril de 2022. - <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/561>.

³⁴ Tartuce, Flávio. **A função social da posse e da propriedade e o direito civil constitucional**. Jus.com 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7719/a-funcao-social-da-posse-e-da-propriedade-e-o-direito-civil-constitucional>. Acesso em: 08 de jun. de 2022.

³⁵ Tartuce, Flávio. **A função social da posse e da propriedade e o direito civil constitucional**. Jus.com 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7719/a-funcao-social-da-posse-e-da-propriedade-e-o-direito-civil-constitucional>. Acesso em: 08 de jun. de 2022.

da conformação/restrição do direito de propriedade, com suas inevitáveis repercussões sobre as posições jurídicas individuais, cumpriria então indagar se as condições impostas pelo legislador não se revelariam incompatíveis com o princípio da proporcionalidade (adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito). A Lei nº 13.465/2017 é aplicada à regularização fundiária de imóveis rurais e urbanos, que dispõe sobre os objetivos a prestação de serviço público aos núcleos informais não regularizados, tratando à ampliação do acesso à terra urbanizada e regular.³⁶

A Lei de regularização fundiária, Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, institui mecanismos visando à Regularização Fundiária Urbana (REURB) teve origem através da medida provisória 759, de dezembro de 2016 e foi regulamentada pelo Decreto 9.310/2018, objetivando diversas mudanças importantes para os institutos reais, relacionada a sociedade plena ou limitada, que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

A organização da Lei nº 13.465/17, esta constituída em quatro títulos: o primeiro (Título I) destinado à regularização fundiária rural; o segundo (Título II), à regularização fundiária urbana; o terceiro (Título III), aos procedimentos de avaliação e alienação de imóveis da União; o quarto (Título IV), por fim, às disposições finais, comportando basicamente duas modalidades previstas no artigo 13 da Lei, que é a REURB-S, caracterizada pelos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja caracterização (baixa renda) depende de ato do Poder Executivo Municipal., e a REURB-E de Interesse Específico, caracterizada pelos núcleos urbanos informais ocupados por pessoas não classificadas como de baixa renda, segundo as normas do Poder Executivo Municipal.

O foco principal desse trabalho é a análise da Regularização Fundiária Rural, que enfrenta uma problemática quanto a regularização de terra. Os Conceitos

³⁶ BRASIL. **Lei n. 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...Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm Acesso em: 08 de abril de 2022.

fundamentais aplicados ao objeto da regularização trazidos pelo legislador, encontram-se elencados da seguinte forma:³⁷

Art. 11, I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12.12.1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

Núcleo Urbano Informal, que se caracteriza por ser: clandestino, irregular ou sem possibilidade de realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendidas as normas vigentes à época;

Art. 11, III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

As modificações possibilitam a regularização rápida, eficiente e de baixo custo e com grande potencial de êxito, construídas sobre uma nova orientação política de regularização fundiária objetivando melhorar a infraestrutura e mobilidade urbana, desburocratizando as políticas habitacionais, para assegurar o direito à moradia e combater a “grilagem de terras no País:

- a) introdução do direito real de laje no rol do art. 1.225 do Código Civil;
- b) regulamentação do direito real de laje entre os arts. 1.510-A a 1.510-E da codificação material e também na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973);
- c) alteração dos requisitos para a usucapião urbana coletiva, tratada pelo Estatuto da Cidade;
- d) modificações no tratamento da usucapião extrajudicial ou administrativa, tornando-a possível juridicamente e sanando algumas dúvidas (alterações no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, incluído pelo CPC/2015);
- e) introdução de novas modalidades de condomínio: o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples;
- f) regulamentação do sistema de arrecadação de bens vagos, para os casos de abandono (o art. 1.276 do Código Civil);
- g) revogação de todo o capítulo da Lei Minha Casa, Minha Vida (Lei 11.977/2009) relativo à regularização fundiária, alterando substancialmente a legitimação da posse e a usucapião extrajudicial dela decorrente;
- h) alterações de procedimentos relativos à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, facilitando o recebimento dos créditos;
- i) modificações na Medida Provisória 2.220, que trata da concessão especial de uso;
- j) alterações da Lei 9.636/1998, que trata da alienação de bens imóveis da União, facilitando a extinção da enfiteuse sobre terras da Marinha, por meio da remição; k) introdução de políticas para Regularização Fundiária Urbana (REURB); e
- l) introdução do instituto da legitimação fundiária.

³⁷ JUNIOR. Luiz Antonio Scavone. **Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

Também foram incluídas ferramentas para a Regularização Fundiária Rural, instituiu mecanismos como conteúdo primordial a regularização urbana e agrícola fundiária, para uma melhor distribuição das propriedades nas cidades, como dito anteriormente, a norma emergente busca abordar os graves problemas de distribuição de terras e propriedades que assolam o Brasil desde sua ocupação por Portugal.

A REURB oferece limitações para a concessão de direitos reais, aquela levada a efeito pelo instituto da legitimação fundiária, que só pode ser aplicada a núcleos urbanos informais existentes até 22.12.2016 (art. 9º, § 2º), data da Medida Provisória 759/2016, que foi convertida na Lei 13.465/2017. Demais disso, não pode atingir áreas indispensáveis à segurança nacional ou interesse da defesa (art. 11, § 5º).³⁸

Outrossim, não atinge só os imóveis com fins residenciais, o que se afirmar na exata medida em que, ao tratar das modalidades de REURB, o art. 13, § 4º, fala em uso misto e, mais adiante (art. 23, § 1º, III e § 2º), ao se referir à legitimação fundiária (um dos mecanismos de atribuição de domínio) expressamente prevê a possibilidade em “imóvel urbano com finalidade não residencial”, desde que seja “reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação”, além de, genericamente, se referir à “destinação urbana”.³⁹

Outra questão de suma relevância é que a Lei 13.465/2017 se preocupou em afirmar, com solar clareza, que a REURB não depende de “lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana” (art. 28, parágrafo único).⁴⁰

Relevante e oportuna é a regra, posto que é cediço o estado de profunda letargia que sobrepaira alguns municípios quando se trata de aprovar e regulamentar o uso do solo urbano, o que colabora – e muito – para o atual estágio de informalidade dos imóveis em todo Brasil.

A jurisprudência moderna enfatiza que, em se tratando de imposição de restrições a determinados direitos, deve-se indagar não apenas sobre a admissibilidade constitucional da restrição eventualmente fixada (reserva legal), mas

³⁸ JUNIOR. Luiz Antonio Scavone. **Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

³⁹ JUNIOR. Luiz Antonio Scavone. **Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

⁴⁰ JUNIOR. Luiz Antonio Scavone. **Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

também sobre a compatibilidade das restrições estabelecidas com o princípio da proporcionalidade.⁴¹ Um juízo definitivo sobre a proporcionalidade ou razoabilidade da medida há de resultar da rigorosa ponderação entre o significado da intervenção para o atingido e os objetivos perseguidos pelo legislador (proporcionalidade ou razoabilidade em sentido estrito).

Em se tratando de áreas de mananciais, de preservação ambiental ou unidades de conservação da natureza, determina-se que a ocupação dessas áreas pode ser parcial, ou seja, pode haver parcela do núcleo habitacional informal em área de manancial, de preservação ou de conservação e outra parcela fora dessa circunscrição e, neste caso, a aprovação do projeto da REURB é desmembrado.

Tratando-se de unidades de conservação da natureza (Lei 9.985/2000), assim definidas como o “espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção”, o disposto no art. 11, § 3º, da Lei 13.465/2017 exige que a área sujeita ao projeto de REURB admita regularização, sem, contudo, explicar a indigitada possibilidade e, demais disso, impõe a necessidade de anuência do órgão gestor da unidade, além de estudo técnico que identifique melhoria do meio ambiente em relação à situação de ocupação anterior.

É necessário salientar o legislador não revogou o Decreto-lei 58/1937, que não contém requisitos urbanísticos e continua em vigor para regular as promessas de compra e venda de imóveis não loteados, bem como o parcelamento do solo rural, devendo esse ser compreendido na exata medida da destinação e não da localização.⁴²

Desde que se possa inferir o desmembramento ou o loteamento para fins habitacionais, da atividade de parcelar o solo, o empreendedor deverá respeitar os requisitos da Lei 6.766/1979, lei aplicável à espécie. Em outras palavras, o loteamento ou o parcelamento será urbano se destinado a fins habitacionais, ainda que em zona rural e, para efeitos penais, nesse caso, submete-se ao art. 50 e

⁴¹ BRASIL, Superior Tribunal Federal. **RE 603583**. Relator Min. Marco Aurélio. 2012. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=3773044>. Acesso em: 08 de jun. de 2022.

⁴² JUNIOR, Luiz Antonio Scavone. **Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 267.

seguintes da nova Lei, já que não se permite loteamento para fins urbanos em área rural (Lei 6.766/1979, art. 3º).

Portanto, a Corte Constitucional entende que a Constituição autoriza o legislador a concretizar o princípio da função social. Ele não deve restringir a liberdade além do que for estritamente necessário; não deve, todavia, descuidar-se também da concretização da função social da propriedade. Como as novas disposições de índole conformativa-restritiva incidem normalmente sobre situações já constituídas e reguladas, faz-se mister que o legislador leve em conta as estruturas jurídicas preexistentes.

A necessidade de regularização surgiu como resultado do grande número de enclaves ilegais do país. Isso significa que somente se houver assentamentos ilegítimos haverá regularização. Ao discutir a irregularidade da ocupação solitária e suas soluções, deve ser feita a distinção para entender os mecanismos legais criados para lidar com essas situações, é preciso fazer uma distinção entre ocupação clandestina e irregular.

Existem certos critérios para definir o que constitui ilegalidade na ocupação de um terreno, a exemplo dos assentamentos (loteamento irregular e clandestino); a natureza que se encontra localizada a área podendo ser pública ou particular e o tipo de irregularidade (fundiária/registrar; técnica/urbanística; edilícia). Dentre esses critérios, o que diz respeito à forma de assentamento de uma tem especial incidência na regularização dos lotes, pois a distinção entre o assentamento irregular e clandestino, determinará o método pelo qual a propriedade ilegítima será convertida em propriedade lícita.

Com isso, um loteamento irregular pode ser definido como o imóvel que possui algum tipo de cadastro em um poder municipal, ou dito de outra forma, o responsável pela terra fez uma pré-consulta ou protocolou parte da documentação em algum momento, no entanto, as etapas não foram concluídas a tempo para que o projeto fosse aprovado. Loteamentos que também possuem projeto aprovado se enquadram nesse conceito, pois não foram executadas as obras previamente aprovadas no projeto, o que resulta a uma área inacabada, irregular, ou sem as condições necessárias para uma habitação.

Já os loteamentos clandestinos são aqueles que não tem qualquer registro no poder público, não seguindo nenhuma norma e não apresenta qualquer regularização para tal construção. É perceptível a diferença entre loteamento

irregular e clandestino, o primeiro, pode ter sido aprovado pelo poder público ou registrado, mas não é executado seguindo todas as leis específicas federais, municipais, entre outras.

2.6.1. Dos tipos de intervenção do Estado na propriedade

A distinção entre posse justa e injusta tem caráter objetivo, vale dizer, leva em conta a existência ou não de vício na posse. A desapropriação pelo poder público em face da propriedade privada é um dos exemplos mais conhecidos no direito brasileiro. Temos, aqui, um dos mais importantes critérios classificatórios. Nos termos do art. 1.200 do CC, é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária. Por consequência, será considerada injusta quando for violenta, clandestina ou precária. O Estado, este exercendo seu poder estatal intervêm no âmbito privado a fim de a propriedade seja melhor aproveitada, este tipo de desapropriação não se confunde com a “desapropriação” entre particulares.

O vício da precariedade surge, tornando a posse precária injusta, quando, em violação à cláusula de boa-fé objetiva, o titular do direito exige o bem de volta, e o possuidor precário, em nítida e reprovável “quebra de confiança”, recusa a sua devolução.

A Constituição consagra que a lei deverá estabelecer o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro artigo 5º, XXIV com a ressalva da desapropriação, para fins de reforma agrária, do imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social artigo 184, caput, e do imóvel urbano não edificado, cujas indenizações serão pagas mediante títulos da dívida pública artigo 182, § 4º.

Os conceitos de necessidade e utilidade pública e de interesse social são por definição conceitos jurídicos indeterminados e podem dar ensejo a alguma controvérsia. Numa tentativa de conceituação, afirma Hely Lopes Meirelles:

“Necessidade pública surge quando a Administração defronta situações de emergência que, para serem resolvidas satisfatoriamente, exigem a transferência urgente de bens de terceiro para o seu domínio. Utilidade pública apresenta-se quando a transferência de bens de terceiros para a Administração é conveniente, embora não seja imprescindível. Interesse social ocorre quando as circunstâncias impõem a distribuição ou o condicionamento da propriedade para melhor aproveitamento, utilização ou

produtividade em benefício da coletividade ou de categorias sociais merecedoras de amparo específico do Poder Público”⁴³

A posse é uma circunstância fática tutelada pelo direito, e enquanto a desapropriação efetivada com base em necessidade ou utilidade pública busca incorporar o bem particular ao patrimônio público⁴⁴, a desapropriação por interesse social justifica-se, ainda quando realizada com base no art. 5º, XXIV, em face de “interesse social quando ‘as circunstâncias impõem a distribuição ou o condicionamento da propriedade para seu melhor aproveitamento, utilização, ou produtividade em benefício da coletividade ou de categorias sociais merecedoras de amparo específico do Poder Público’”, uma vez que “nesse caso, os bens desapropriados não se destinam à Administração ou a seus delegados, mas sim à coletividade ou a certos beneficiários que a lei credencia para recebê-los ou utilizá-los convenientemente.”⁴⁵

2.7. O registro imobiliário e sua história

Silvio de Salvo Venosa, ensina que, o registro público desempenha várias funções, sendo o imobiliário apenas uma delas.⁴⁶ O Direito Positivo regula o Registro Civil das Pessoas Naturais e das Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos, além do Registro de Imóveis. O registro de imóvel é o documento que confere o título de propriedade, escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, dada a importância que o legislador atribui aos bens imóveis, “procurou criar um sistema que, possibilitando-lhes a individuação e dando aos negócios imobiliários adequada publicidade, proporcionasse considerável grau de segurança à circulação dos bens de raiz. Isso foi alcançado por meio de um sistema de registros públicos, em que os negócios imobiliários devem ser registrados nas próprias circunscrições onde se encontram os prédios. Dessa

⁴³ MEIRELLES, Hely Lopes, **Direito administrativo brasileiro**, 32. ed., São Paulo: Malheiros, 2006, p. 607-608

⁴⁴ S 2.217, rel. Min. Maurício Corrêa, DJ de 9-9-2003.

⁴⁵ GAGLIANO, Pablo Stolze. e FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de direito civil**: volume único [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2022. - Vol. 6. ed. p. 1476.

⁴⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: Direitos reais [Livro]. - São Paulo : Atlas, 2017. - Vol. 17. ed. p. 173.

maneira, qualquer interessado pode, a todo tempo, verificar a existência, ou não, de um negócio, tendo por objeto determinado imóveis.⁴⁷

O instituto ora em estudo passou por uma série de fases em nosso direito, acompanhando o crescimento urbano e o enorme aumento das vendas de terrenos loteados, pagos de forma parcelada ou não. O sistema de registro de imóveis, surgiu em 1864, porém, só possuía efeitos declarativos, a partir do Código Civil de 1916, o país adotou o Sistema Registral que produzia atos com efeitos constitutivo e declarativo, que se mantém até hoje no Código Civil. O registro imobiliário no Brasil tem sua origem fixada pela Lei 6015 de 1973, com várias alterações. O Código Civil apenas traça lineamentos gerais do registro imobiliário. A escrituração e ordenação dos assentos é ordenada pela lei específica.

No momento do registro opera-se a afetação da coisa pelo direito, nascendo o ônus que se liga à coisa (princípio da inerência), que a ela adere e a segue, qualquer que sejam as vicissitudes que sofra a titularidade dominial. E sua extinção se faz apenas havendo uma causa legal, ou seja, causa prevista em lei.

Como enunciamos, o Código Civil de 1916 fortaleceu o sistema do registro público ao introduzir a transcrição como forma de aquisição da propriedade imobiliária, estabelecendo sua presunção.

Os princípios fundamentais que regem o Registro Imobiliário são os mesmos que regem a atividade dos oficiais da e dos oficiais de registro. Pelos atos registrarias, seus assentos são de acesso a qualquer interessado. A conservação permite o arquivo permanente do histórico imobiliário. Pelo princípio da responsabilidade, os oficiais respondem pelos prejuízos causados por culpa ou dolo, pessoalmente ou por seus prepostos, além do princípio fundamental probatória da fé pública em todos os registros, o princípio da publicidade tem o objetivo de dar visibilidade ao direito adquirido após a transcrição no competente Cartório de Registro de Imóveis, pois todos devem ter conhecimento da existência do direito real, e a publicidade vem com essa finalidade, o registro da publicidade a propriedade.

A lei registraria vigente refere-se apenas a registro e averbação, que são feitos na matrícula do imóvel, na qual deverão ser inseridas todas as ocorrências vida jurídica do bem. Essa matrícula deve obedecer ao requisito da continuidade,

⁴⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em espécie direito das coisas** [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2016. - Vol. 4. ed. p. 147

tendo em vista que o Registro de Imóvel estabelece que todos os atos envolvendo as partes e o imóvel objeto da matrícula devem seguir uma sequência estabelecido de forma temporal, para que seja atingida a finalidade do negócio jurídico com maior segurança. A transcrição deve ser contínua, sempre sucessiva à anterior, sem salto ou omissão de encadeamento entre um registro e outro. A missão do registro de imóveis é acompanhar a vida dos bens de raiz. Com a introdução da em nosso sistema imobiliário, passou-se a tomar como base o próprio imóvel no registro, que no diploma anterior levava em conta a pessoa titular de direito.

Uma vez aberta a matrícula do imóvel, todas as modificações e vicissitudes sofridas por ele são registradas ou averbadas nela. O destaque à matrícula é feito no art. 167 da lei específica que elenca quais os atos que, além da matrícula, devem ser (inciso I) ou (inciso II). Essa lista não é exaustiva porque o legislador pode criar, como faz, outras hipóteses.

Nos ensinamentos de Silvio de Salvo Venosa é importante destacar que, antes do registro existe apenas relação pessoal entre alienante e adquirente. Por outro lado, enquanto não cancelado o registro, presume que o titular é quem nele figura. A realidade social do país, no entanto, é bem outra: o registro do imóvel não é regra geral. Há milhares de imóveis que vão sendo transferidos várias vezes apenas por contratos, mais ou menos elaborados, sem que o registro corra. A posse, nesse cenário, passa desse modo a ser fundamental, e conseqüentemente a usucapião. Há necessidade que um ordenamento legal moderno, real e realístico enfrente o problema social de vez, possibilitando um sistema registral imobiliário não só mais simplificado, mas principalmente acessível à grande massa da população.

É facultado pelo ordenamento para imóveis rurais, visa conferir presunção absoluta de propriedade a quem tiver seu certificado. O pedido deve ser endereçado ao oficial do Registro, que, considerando-o em termos, remeterá ao juízo. O procedimento é regulado pelos artigos. 277 a 288 da Lei nº 6.015/73.

3. CONSIDERAÇÕES SOBRE CONDOMÍNIO

Com o crescimento das cidades no sentido no sentido vertical, a vida social tem sido influenciada por uma infinidade de situações em que duas ou mais

peças possuem posse ou propriedade da mesma coisa, de fato, um determinado direito pode pertencer a várias pessoas ao mesmo tempo se o chamarmos de "comunhão"; se esta comunhão é baseada em um direito de propriedade, surge, então, o que se costuma chamar de "condomínio, coposse ou copropriedade". A coposse, copropriedade ou condomínio constitui uma situação jurídica que vem marcando profundamente os tempos mais recentes e atuais. Portanto, esse capítulo tem a finalidade de abordar as considerações pertinentes sobre o tema relacionado a condomínio.

3.1. Considerações históricas sobre o condomínio

No decorrer da história da humanidade, os loteamentos fechados não são considerados fatos muito recentes na história da urbanização do ocidente, pois os primeiros empreendimentos se originaram na metade do século XIX. No entanto, esclarece que, quando se compara com a longa história da urbanização, que remonta a 3.500 a.C, pode-se inferir que esses empreendimentos imobiliários são relativamente recentes e se caracterizam por romper com os princípios de unidade e de integração socioespaciais que sempre caracterizaram as cidades.⁴⁸

O condomínio tem origem no Direito Romano, e por isso mesmo denominada *condominium iuris romani* (*condomínio do direito romano*). Todavia ela não se confunde com o *condominium iuris germanici* (*condomínio do direito germânico*), instituto este que, por sinal, existe na Alemanha ao lado de outro instituto denominado também de condomínio por quotas. É importante esclarecer que o sistema germânico compreendia o condomínio de forma diversa, ou seja, no *condominium iuris germanici* (*condomínio do direito germânico*), a coisa pertence à coletividade e não aos condôminos, que, desta sorte, têm apenas direitos de uso e gozo da coisa em razão da vinculação corporativa em que se encontram e não em consequência de serem sujeitos, individualmente, de direitos sobre a própria coisa. O elemento diferenciador do condomínio do direito germânico reside, pois, no fato de se considerar como "propriedade coletiva" ou "exercida como comunhão de mão

⁴⁸ SPOSITO, M. E. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas** - Brasil. In: SPOSITO, E.; SPOSITO, M. E.; SOBARZO, O. (Org.). *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 175-197.

comum” (*Gesamteigentum ou gemeinschaft zur gesamnten Hand*), isto é, cada consorte tinha direito de exercer o domínio sobre a coisa. Não havia nessa comunhão a noção de parte ideal, pois a coisa é objeto de uso e gozo comum. Trata-se de concepção do Direito Feudal.

O instituto do condomínio na atualidade tem origem registrada logo após a 1ª Guerra Mundial, em consequência da crise de habitação, pois essa crise provocou uma diminuição no número de imóveis, reduzindo significativamente o número de edificações, com consequência de várias pessoas em busca de moradia.

3.2. Conceito de condomínio

Conceitua-se condomínio como sendo as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações previstas na Lei 4.591/64

O condomínio (copropriedade ou comunhão), termo proveniente do latim *condominium*, ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa (condôminos), exercido simultaneamente sobre um determinado bem, ou partes de um bem, ou a mesma coisa certa e comum (posse ou propriedade sobre o mesmo bem).

É conceituado como uma espécie de propriedade, em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa, atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa⁴⁹. Por sinal, a indivisão é situação jurídica daqueles que possuem propriedade em comum de um bem, sem comportar divisão material de suas partes, seja por sua natureza, ou seja, por causa da lei ou convenção das partes.

⁴⁹ PINASSI, Ayrton. **O Condomínio, Teoria e Prática**. Campinas: Editora Julex, 1999, p. 14.

Condomínio é, pois, o estado da coisa indivisa sobre a qual duas ou mais pessoas exercem, ao mesmo tempo, o direito de propriedade (relações jurídicas em que se verifica uma pluralidade subjetiva com unicidade do objeto).⁵⁰

A doutrina, de um modo geral, tem sustentado muitas noções sobre condomínio em infundáveis discussões sobre sua estrutura, por existir um aparente contraditório ao exercício do domínio econômico em condomínio, uma vez que mais de um proprietário tem o mesmo direito à propriedade.

Contudo, a doutrina tem atenuado esta aparente contradição, ou seja, a diversidade da titularidade dos direitos de domínio, bem como a individualidade no exercício do poder. Certo é que o direito real de propriedade se conserva intacto no caso do condomínio, apenas se estendendo a cada um dos coproprietários o exercício de sua parte ideal no direito comum sobre o mesmo bem. Assim, considerando-se desta maneira, a propriedade de um bem vai pertencer, pro indiviso, a mais de um titular, a mesma coisa está acontecendo, apesar do fato de que o comum é fisicamente divisível. No entanto, no estágio embrionário, as dificuldades na conceituação do condomínio e em sua identidade e localização no direito fizeram com que se desenvolvessem teorias para justificar e identificar o referido instituto de Direito Civil.⁵¹

3.3. Espécies de condomínio

Atualmente, existem três figuras jurídicas semelhantes entre si, mas que têm diferenças importantes. São elas: o condomínio de lotes, o condomínio de casas (ou mesmo de cômodos) e o loteamento fechado. Como os nomes estão a dizer, o condomínio de lotes e o de casas são condomínios, semelhantes ao condomínio especial (condomínio edilício) tal como visto na seção 9.8. Já o loteamento fechado não é um condomínio, mas sim um loteamento com muros ou cercas e controle de acesso. Para entendermos bem essas figuras jurídicas, bem como para

⁵⁰ NEVES, Iêdo Batista. **Vocabulário Prático de Tecnologia Jurídica e de Brocardos Latinos**, Rio de Janeiro: APM Editora, 1987, verbete “Condomínio”. [3] ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor & WOL

⁵¹ SILVA, Américo Luís Martins da. **Condomínio: Doutrina e Jurisprudência**. 2017. Rio de Janeiro. p. 22.

corretamente aplicá-las corretamente a realidade – especialmente aos parcelamentos urbanos criados antes da Lei nº 13.465, de 11-7-2017 – é preciso entender como a matéria era tratada. Antes do advento da Lei nº 13.465, de 11-7-2017, havia discussão a respeito dos chamados “condomínio atípico”, “condomínio fechado” e “loteamento fechado⁵²”. O cerne da divergência dizia respeito à possibilidade de se edificarem cercas ou muros ao redor do loteamento ou condomínio e de se implantar controle de acesso, mediante instalação de guarita na entrada do loteamento ou condomínio, com pessoal contratado para impedir a entrada de pessoas que não sejam moradoras ou convidadas, inviabilizando a utilização dos espaços públicos do loteamento ou condomínio por outras pessoas, que não os moradores ou convidados.

Existem duas espécies de condomínio que importa destacar: o condomínio comum, previsto no Código Civil, que se caracteriza pela existência de mais de um proprietário sobre a mesma coisa; o condomínio edilício, que passa a existir quando da instituição de um regime especial a uma construção, estando disciplinado pela Lei 4.591/64 e também pelo Código Civil.

4. A POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES NA ÁREA RURAL EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO

Este capítulo irá abordar sobre a definição de módulo rural que é derivado do conceito de propriedade familiar e, como tal, é uma unidade métrica, expõe em hectares e que procura expressar a interdependência entre dimensão, localização geográfica das propriedades rurais e forma e condições de utilização econômica, faz-se necessário observar a fração mínima de parcelamento para que esteja em consonância com a legislação, que está prevista nos art. 65 da Lei Federal 4.504/1964 (Estatuto da Terra) e art. 8º da Lei Federal 5.868/1972 e a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

⁵² ALVES, Sonia Marilda Peres. “**Loteamentos fechados**” nas grandes cidades: a produção da ilegalidade por atores revestidos de poder social, econômico e político. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: Revista dos Tribunais, nº 64, ano 31, p. 99-100, 2008.

A Constituição Federal, em seu artigo 186 determina que a função social da propriedade rural, A função social é cumprida quando um imóvel rural atende simultaneamente aos seguintes requisitos , de acordo com os critérios e níveis de rigor estabelecidos por lei, o verdadeiro significado da expressão "função social da propriedade" é "produzir na terra todos os bens que possam satisfazer as necessidades dos homens agora e no futuro " , a fim de responder aos "princípios de justiça social e aumento da produtividade"⁵³, o fracionamento rural excessivo e a formação de adensamentos populacionais no meio rural costumam contrariar o interesse público e prejudicar a função social da propriedade rural.

Desde que se possa inferir o desmembramento ou o loteamento para fins habitacionais, da atividade de parcelar o solo, o empreendedor deverá respeitar os requisitos da Lei 6.766/1979, lei aplicável à espécie, a legislação prevê algumas possibilidades de parcelamento de solo rural para fins de adensamentos populacionais que não tenha finalidade agrária, conforme regulamentado na Lei 6.766 de 1979, que estatui:

Art.30: 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.

Em outras palavras, o loteamento ou o parcelamento será urbano se destinado a fins habitacionais, ainda que em zona rural e, para efeitos penais, nesse caso, submete-se ao art. 50 e seguintes da nova Lei, já que não se permite loteamento para fins urbanos em área rural (Lei 6.766/1979, art. 3º).

A lei nº 13.465/2017 Trouxe uma série de inovações ao Direito Imobiliário, estabelecendo a possibilidade de regularização posterior de loteamentos rurais irregulares ou clandestinas utilizadas para fins urbanos, *in verbis*:

Art. 11. (...) § 1º Para fins da REURB, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edíficos.

Art. 32.(...) Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do

⁵³ OPTIZ, Sílvia C. B; e OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 8ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 192-193

Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.⁵⁴

Naturalmente, a referida Lei, determina um arcabouço legal compatível com a função social da função social do imóvel em área rural, conforme definido na Carta Magna, para que a implantação não seja prejudicada, a REURB nesses casos devem ser utilizadas de forma excepcional.

É de meridiana clareza que devem ser verificadas, antes da compra, quais as possibilidades de utilização do imóvel permitidas pela lei. Em certas situações, isso pode ser simples ou até mesmo evidente. Assim, em um loteamento regular de casas residenciais, podem ser construídas casas residenciais (devem-se observar detalhes, como a possibilidade de construção de casas de mais de um pavimento etc.). Certos aspectos são singelos, já fazendo parte da cultura geral da esmagadora maioria das pessoas, tais como a necessidade de ser verificada qual a destinação possível para o imóvel de acordo com a lei de zoneamento da cidade.

4.1. Diferença entre Condomínio de lotes, Loteamento de acesso controlado e o Condomínio Urbano simples

Com o advento da Lei nº 13.465/2017, passam a existir três institutos jurídicos: o condomínio de lotes, o loteamento de acesso controlado e o condomínio urbano simples, as duas modalidades de “condomínio” ou loteamento⁵⁵ decorriam do disposto no art. 22 da Lei nº 6.766/79. Essa norma estabelece que, a partir do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. Por isso se afirmava que os chamados “loteamentos

⁵⁴ BRASIL. **Lei no 13.465** de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências.

⁵⁵ LOBO JÚNIOR, Helio. **Loteamento fechado**. Boletim do IRIB em revista. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, nº 304, 2002. p.6.

fechados”⁵⁶ e “condomínios fechados” seriam ilegais, pois as vias de acesso e demais áreas não privativas deveriam ser abertas a todas as pessoas, moradoras ou não do condomínio, por serem propriedade pública de uso comum do povo. Vejamos rapidamente cada uma dessas figuras (a legislação municipal pode usar a terminologia da Lei nº 13.465/2017 ou terminologia semelhante com significados diferentes).⁵⁷

4.1.1. Condomínio de lotes

O condômino de lotes refere-se a empreendimentos nos quais as unidades imobiliárias autônomas são lotes e não casas ou apartamentos,⁵⁸ de acordo com o art. 1.358-A do Código Civil, incluído pela Lei nº 13.465/2017⁵⁹, em sentido semelhante ao que existe para o condomínio edilício, pode existir, em um terreno, partes que são propriedade exclusiva (o lote) e partes que são de uso comum dos condôminos⁶⁰.

Isso está coerente com o § 7º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.465/2017⁶¹, que estabelece a possibilidade de o lote ser imóvel autônomo ou uma unidade imobiliária (tal como um apartamento) integrante de um condomínio de lotes. O § 2º do art. 1.358-A estabelece que é aplicável ao condomínio de lotes o disposto ao condomínio edilício, desde que respeitada a legislação municipal. Isso significa que são permitidas a criação de muros, controle de acesso, guaritas e todas as restrições a acesso público que não forem vedadas pela legislação municipal. A

⁵⁶ ALVES, Sonia Marilda Peres. “**Loteamentos fechados**” nas grandes cidades: a produção da ilegalidade por atores revestidos de poder social, econômico e político. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: Revista dos Tribunais, nº 64, ano 31, p. 99-100, 2008.

⁵⁷ OLIVEIRA, Gustavo Borges de. Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado, condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico: noções básicas.

⁵⁸ CUSTODIO, Vinícius Monte. Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na lei federal nº 13.465/2017. Vol. 09. Revista de Direito da Cidade.

⁵⁹ BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências.

⁶⁰ OLIVEIRA, Gustavo Borges de. **Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado, condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico: noções básicas.**

⁶¹ BRASIL. **Lei nº 13.465** de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências.

norma não é clara, mas parece indicar que no condomínio de lotes é permitido impedir a entrada de pessoas, a critério da administração do condomínio, representado pelo síndico.

4.1.2. Loteamento de Acesso controlado

O loteamento fechado pode ser definido como uma inovação a legitimação de fechamento para a área parcelada⁶², pois até a entrada em vigo da Lei nº 13.465/2017, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano não trazia nenhuma legitimidade a possibilidade de o município autorizar o fechamento de loteamentos, pode ser definido como uma modalidade de Loteamento “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”, consiste em uma modalidade de parcelamento do solo e é constituída sob a égide da Lei de Parcelamento de Solo, Lei nº 6.766/1979.⁶³

O primeiro passo para limitar o número de concessionárias é exigir que os moradores do loteamento o façam uma organização junto a associação de moradores, registrando seus atos constitutivos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme preceitua o artigo 45 do Código Civil, *in verbis*:⁶⁴

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

Já na hipótese do § 8º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, chamado de loteamento de acesso controlado, é expressamente vedado impedir a entrada de

⁶² KOJRANSKI, N. **Condomínio edilício**: aspectos jurídicos relevantes, 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 325-326; 340-346

⁶³ 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.

⁶⁴ COELHO, Leonardo Loyolla. **Condomínios de lotes e loteamentos de acesso controlado: Reflexões sobre os possíveis impactos da Lei Federal 13.465/2017 nos Sistemas Livres das Cidades Brasileiras**. São Paulo: Centro Universitário Belas Artes.

pessoas (inclusive com automóveis) não residentes no condomínio, desde que devidamente identificadas ou cadastradas, o controle de acesso nos loteamentos não estava previsto na legislação federal do parcelamento de solo, o que gerava inúmeras controvérsias, pois sua principal característica é a propriedade do sistema viário e os equipamentos comunitários são transferidos ao domínio da municipalidade, ou seja, primeiramente o loteamento faz pertence ao Município, sendo um bem registrado pela pessoa Jurídica de Direito Público, posteriormente, além disso, ocorre a restrição ao uso livre desses bens públicos, uma vez que o perímetro é restringido com a finalidade de proporcionar maior segurança e qualidade de vida aos moradores.⁶⁵

A discrepância entre a possibilidade de se impedir o acesso nos condomínios de lotes e a impossibilidade nos loteamentos de acesso controlado decorreu do fato de que o loteamento de acesso controlado não é um condomínio e as vias internas são de propriedade do Município.⁶⁶

Não podemos afirmar com certeza se a jurisprudência não irá entender aplicável aos condomínios de lotes a vedação à restrição de ingresso de pessoas não residentes existente aos denominados loteamentos de acesso controlado, tratando ambos institutos jurídicos como se fossem um só, os tribunais locais, na ausência de uma orientação predominante acerca da matéria, adotam decisões, divergentes a respeito do assunto, com a colaboração de reconhecer alguma forma de fiscalização do acesso a esses lotes, mesmo que se trate de áreas públicas.

Do ponto de vista entre as responsabilidades da iniciativa privada está a “implantação de toda a infraestrutura por conta do empreendedor ” para fins de incorporação imobiliária, conforme consta no art. 58, parágrafo 3⁶⁷, além disso, conforme os condomínios convencionais, as áreas coletivas serão de propriedade privada e ótimo enquadramento, com custos de manutenção das áreas comuns divididos coletivamente por lei.

Os loteamentos fechados ou de acesso controlado, constituem uma situação jurídica que pode ser explicada, em parte, pela realidade de insegurança

⁶⁵ SCORZATO, Tatiana Galardo Amorim Dutra. **A lei n. 13.465/2017 e a ordenação do solo urbano brasileiro: análise dos loteamentos de acesso controlado e dos condomínios de lotes.** Universidade do Vale do Itajaí. São José, SC. 2018. P. 92.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ BRASIL. **Lei nº 13.465** de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências.

nos centros metropolitanos do país e, em parte, pela ineficiência, ademais, o tratamento que o legislador deu para os loteamentos de acesso controlado ainda é muito restrito, limitando-se a solucionar o problema da liberdade de locomoção nesses locais.⁶⁸

4.1.3. Condomínio urbano simples

Semelhante ao art. 8º da Lei nº 4.591/64, o art. 61 e 62 da Lei nº 13.465/2017⁶⁹ estabelece a possibilidade de instituição de condomínio viabilizando uma formalização mais simplificada. Para que fique caracterizado esse condomínio especial, as construções deverão atender aos requisitos determinados por Lei, ao contrário do art. 1.358-A do Código Civil, que trata de condomínio de lotes, o condomínio previsto pelo art. 61 da Lei nº 13.465/2017 é formado por casas ou cômodos. Obviamente tanto em um como em outro caso os terrenos poderão ter construções e haverá matrículas próprias para as unidades autônomas. Além do disposto nos arts. 61 a 63 da Lei nº 13.465/2017, o condomínio urbano simples é regido pelos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil, que dizem respeito, justamente, a condomínio edilício, dessa maneira, o condomínio urbano simples nada mais é que uma forma de condomínio edilício, trata -se, na verdade, de um nome específico para um condomínio edilício que surge de forma singular, geralmente em decorrência de invasões ou ocupações ilegais.⁷⁰

O condomínio urbano simples seria o condomínio previsto no art. 8º da Lei nº 4.591/64 e o condomínio de lotes e o loteamento de acesso controlado seriam, respectivamente, condomínio e loteamento oriundos da Lei nº 6.766/79. Seja como for, a Lei nº 13.465/2017 surge para estabelecer um marco regulatório para a questão, buscando abranger tanto os condomínios formados por “casas” quanto os formados por “lotes”, bem como o loteamento que, sem ser condomínio, tem controle

⁶⁸ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Loteamento de acesso controlado**: outra inovação da lei 13.465/2017.

⁶⁹ BRASIL. **Lei nº 13.465** de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências.

⁷⁰ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. **As alterações da Lei nº 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais**. Vol. 11, nº 2. Revista dos Tribunais. 2022.

de acesso. Assim, dependendo de qual tenha sido o fundamento para a criação do condomínio (de “lotes” ou de “casas”), a regência será por meio dos dispositivos que dizem respeito a condomínio de lotes (art. 1.358-A do Código Civil) ou a condomínio de casas ou cômodos (art. 61 a 63 da Lei nº 13.465/2017), mas em ambos casos constituindo condomínio especial. O loteamento fechado que não era condomínio passa a ser regido como loteamento de acesso controlado (§ 8º do art. 2º da Lei nº 6.766/79 incluído pela Lei nº 13.465/2017)⁷¹.

4.2. O direito à propriedade e os meios para a garantia do direito à moradia

A concessão de direito real de uso para fins de moradia e a concessão de direito real de uso são reguladas por legislação especial e são institutos com forte repercussão no Direito Administrativo.

O direito de propriedade e o direito à moradia, configuram garantias constitucionais que asseguram ao seu detentor as prerrogativas de usar, fruir, dispor e reaver a coisa dominada, de modo absoluto, exclusivo e perpétuo, o art. 5º, XXII, garante a todos o direito de propriedade que, conforme disposto no inciso XXIII, do mesmo dispositivo, deverá atender à sua função social, possuindo oponibilidade *erga omnes*.

Neste sentido, o art. 1.231 do Código Civil dispõe que “propriedade se presume plena e exclusiva, até prova em contrário”.

O caráter exclusivo do direito de propriedade demonstra sua oponibilidade *erga omnes*. Assim, o direito de propriedade poderá ser livremente exercido pelo particular sem a oposição de terceiros, ensejando a obrigação, a toda a sociedade, de respeitar sua utilização. Logo, somente o proprietário, ou alguém agindo em seu nome e com sua autorização, poderá exercer, de forma plena, as faculdades inerentes ao domínio.

Por seu turno, o caráter absoluto repousa na possibilidade de utilização do bem objeto do direito, da forma que melhor lhe aprouver. Ou seja, o proprietário do bem terá ampla liberdade de utilização deste bem, desde que não cause

⁷¹ BRASIL. Lei no 13.465 de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências.

prejuízos a terceiros ou viole direitos e garantias dos demais cidadãos. Matheus Carvalho, disserta nesse sentido, que:

Com efeito, cumpre salientar que o caráter absoluto não retira o dever de o proprietário cumprir a função social da propriedade, ou seja, exercer sua garantia sem causar prejuízos a terceiros e garantir que o direito de propriedade se coadunará com as suas finalidades econômicas e sociais definidas em lei. Dessa forma, o proprietário de bens imóveis localizados em área de proteção ambiental, por exemplo, deverá manter um nível de preservação mínimo definido por meio de normas de proteção ao meio ambiente. Pode-se, ainda, considerar como exemplo o dever de construção, quando o proprietário de terrenos urbanos não edificados, mantém a propriedade deste bem em local cujo plano diretor da cidade imponha um nível de utilização específico. Da mesma forma, a utilização da propriedade não se pode dar mediante a exploração de trabalho escravo. Estes exemplos servem para ilustrar que a lei deve impor os limites de utilização da propriedade, sem, com isso, restringir ou retirar seu caráter absoluto⁷².

Verifica-se, portanto, que a garantia da propriedade deve ser respeitada como direito fundamental, definido na Carta Magna, insuscetível de aniquilação. No entanto, como forma de condicionar o exercício deste direito às necessidades públicas, a lei poderá regulamentar sua utilização, definindo normas a serem observadas pelo proprietário.

O direito à moradia necessita de políticas públicas voltadas para o seu avanço e efetividade. “O déficit habitacional, tanto no aspecto quantitativo como qualitativo, não é resultado da falta física de imóveis no meio urbano, mas sim da tímida aplicação de políticas públicas urbanas pelo Estado objetivando fiscalizar e implementar as leis” existentes e conseqüentemente o Direito a Moradia adequada com segurança e de forma regular.⁷³ O direito à moradia está constitucionalmente previsto no artigo 6, Para uma moradia plena, com segurança e cumprimento da Função Social da Propriedade, busca-se portanto, uma normatização específica para regularização de condomínios de lote.

⁷² CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 3. Ed. ver. Ampl. E atual. Salvador: JusPODIVIM, 2016.

⁷³ PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009. p. 191-199.

4.3. Instituição do condomínio de lotes na zona rural

A partir da análise do direito a moradia e a função social da propriedade, O loteamento é uma forma de parcelamento de terreno. A característica dessa modalidade, que a distingue das demais, é, justamente, a criação de novas ruas ou avenidas.

O loteamento para fins urbanos é regido pela Lei nº6.766, de 19-12-1979. Essa Lei não cuida de parcelamento de imóveis rurais, razão pela qual tal questão não será tratada no presente trabalho. Ocorre que o próprio art. 3º dessa Lei, entre outras exigências, somente permite o parcelamento para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

A venda de um lote em zona rural é um desmembramento de imóvel rural. Como é até de conhecimento público, a prefeitura e, conforme o caso, o Estado deve aprovar o projeto de loteamento de acordo com o arts. 12 e seguintes da Lei nº6. 766/79. A aprovação pelos órgãos competentes é, inclusive, um requisito para que o loteamento seja registrado no cartório imobiliário. Assim, no processo de aprovação do loteamento, mais que um simples controle de legalidade, há um verdadeiro ato complexo, de caráter negocial, em que o Poder Público manifesta uma vontade convergente com a do loteador. Nesse temos a função social da propriedade passa a se configurar como um dos elementos componentes da função social.

Esse acordo de vontades ocorre segundo um procedimento regulado em lei, em que o Poder Público elabora diretrizes a serem obedecidas quando da elaboração do projeto de loteamento. Trata-se de um negócio jurídico não contratual, em que o particular adquire direitos perante o Poder Público por ter cumprido um conjunto de condições previamente estabelecidas.” O projeto de loteamento deverá, necessariamente, atender aos requisitos do art. 4º da Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785, de 29-2- 1999, pela Lei nº 10.932, de 3-8-2004, pela Lei nº 13.465, de 11-7-2017, e pela Lei nº 13.913, de 25-11-2019, dispondo da seguinte forma

“Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem;

II – os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

III-A – ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

IV – as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá para cada zona em que se divida o território do município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital.⁷⁴

A atribuição de definir as normas gerais de parcelamento de solo e seus requisitos fundamentais, que a atribuição de legislar concorrentemente com o previsto na Constituição Federal, se estende aos Municípios, nos termos que estabelece o art. 30, I, II e III, da Constituição Federal.

⁷⁴ 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.

No processo de aprovação do loteamento, mais que um simples controle de legalidade, há um verdadeiro ato complexo, de caráter negocial, em que o Poder Público manifesta uma vontade convergente com a do loteador. Maria di Pietro “ as limitações administrativas à propriedade, verifica-se, inicialmente, que elas decorrem de normas gerais e abstratas, que se dirigem a propriedades indeterminadas, com o fim de satisfazer interesses coletivos abstratamente”⁷⁵.

4.4. A necessidade de licenciamento ambiental para condomínio rural

O conceito de “preservação permanente”, em 1965, foi concebido por ambientalistas que tinham como objeto de estudo as áreas rurais, num contexto em que o Brasil era predominantemente rural. Em 1989, foi incluído um único artigo (Lei n. 7.803/89), numa época em que o país já era predominantemente urbano. A lei não reconhece as diferenças entre as áreas urbana e rural, também não trata especificamente daquelas áreas urbanas à beira-rio que já estão consolidadas ou em via de consolidação. Esta imprecisão ocasionou conflitos advindos do aparato legal, gerando um quadro de insegurança jurídica, ao não conciliar normas ambientais com urbanísticas.

As únicas possibilidades de uso e ocupação dessas áreas estavam contidas inicialmente na Resolução n° 369, de 28 de março de 2006 (outorga CONAMA) e aparecem no novo Código Florestal. São os casos de utilidade pública, interesse social e baixo impacto ambiental, medidas que atenuam a inflexibilidade da lei.

O proprietário de qualquer imóvel tem assegurado o direito de utilizar sua propriedade urbana ou rural como melhor lhe aprouver dentro dos limites estabelecidos pela legislação.⁷⁶ Sabe-se que a propriedade é o direito individual que assegura a seu titular uma série de poderes cujo conteúdo constitui objeto do direito civil; compreende os poderes de usar, gozar e dispor da coisa, de modo absoluto, exclusivo e perpétuo.

⁷⁵ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 32. Ed. Rio de Janeiro: Forense. 2019. p. 348.

⁷⁶ SILVA, Bruno Mattos e. **Direito administrativo para concursos**. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008. p. 115-117.

Não podem, no entanto, esses poderes ser exercidos ilimitadamente, porque coexistem com direitos alheios, de igual natureza, e porque existem interesses públicos maiores, cuja tutela incumbe ao Poder Público exercer, ainda que em prejuízo de interesses individuais.

4.5. Módulo Rural

O desmembramento de imóvel rural não pode ser dividido em parcelas de tamanho inferior ao de um módulo rural (fração mínima de parcelamento), é o que dispõe o art. 65 da Lei nº 4.504/1964⁷⁷, A Lei nº 11.446, de 5 de janeiro de 2007, acrescentou os §§ 5º e 6º ao art. 65 do Estatuto da Terra, *in verbis*:

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

(...) § 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano.

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido.

O módulo rural é definido por Tobias Marini de Salles Luz, como:

O conceito de módulo rural deriva do conceito de propriedade familiar, constituindo uma unidade de medida, expressa em hectares, que busca exprimir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico.⁷⁸

Ou seja, o módulo rural é uma unidade de medida que permite uma comparação mais precisa das propriedades rurais, porque leva em conta não só o tamanho da propriedade, mas também uma série de outras características locais. A Secretaria de Estado da Agricultura, Pesca e Desenvolvimento Rural do Estado de Santa Catarina, tem o objetivo de promover a legalização de todas as propriedades do meio rural com até quatro módulos fiscais não regularizado⁷⁹.

⁷⁷ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30** de novembro de 1964. Estatuto da Terra. DOU. 1964.

⁷⁸ LUZ, Tobias Marini de Salles. **O que é módulo rural?** Conceitos e Diferenças. Direito Rural. 2016.

⁷⁹ VIEIRA, Everton. **Mapeamento de uso e cobertura da terra em pequenas propriedades rurais familiares catarinenses.** CRIRAM. 2021

Existe, contudo, a hipótese de desmembramento de imóvel rural para fins comerciais e industriais. Para tanto, é necessária a autorização prévia do Incra (art. 4º do Decreto nº 62.504/68). Ensina-nos Elvino Silva Filho:

“Essa autorização deverá ser transcrita, em inteiro teor, no instrumento público ou particular relativo à transmissão da área desmembrada, bem como averbada junto ao registro desse título no Registro de Imóveis.” Após isso, deverá ser aberta matrícula para o novo imóvel, conforme mencionado nas hipóteses anteriores.⁸⁰

O desmembramento de áreas rurais tem requisitos diferenciados. É necessária a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) (art.22, § 1º, da Lei nº 4.947/66), expedido pelo Incra, que deve estar acompanhado da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), correspondente aos últimos cinco exercícios (art. 22, § 3º, da Lei nº4.947/66, de acordo com a redação dada pela Lei nº 10.267/2001) e a elaboração de memorial descritivo dos imóveis, que contenha as coordenadas dos vértices definidores de seus limites referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, de acordo com as exigências do art. 176, § 3º, da Lei de Registros Públicos, alterada pela Lei nº 10.267/2001.

A Lei nº 13.465/2017 estabeleceu sua aplicabilidade aos “imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972” art. 11, § 6º, considerando como núcleo urbano o “assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Para evitar o superdesenvolvimento dos imóveis rurais, o proprietário do imóvel rural deve realizar um procedimento conhecido como georreferenciamento, é um procedimento que visa definir a forma, o tamanho e a localização de uma edificação por meio de mapeamento topográfico, que toma as coordenadas de geolocalização da edificação conhecidas em um determinado sistema de referência.

⁸⁰ SILVA FILHO, Elvino. **O desmembramento de imóvel perante o registro imobiliário**. Revista de Direito Imobiliário nº 7, p. 57.

Georreferenciamento está obrigado a todos os imóveis rurais e é realizado por um engenheiro especializado em topografia rural. Como resultado, é fundamental determinar se o imóvel a ser adquirido já foi georreferenciado, caso isso não tenha ocorrido, é necessário observar os prazos legais para que o georreferenciamento ocorra.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na presente monografia procurou-se apresentar os fatores que cercam a autorização da instituição de condomínios de lotes na área rural em conformidade com o código civil frente ao princípio da função social da propriedade, que pode ser definido como o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade.

Tendo em vista que a importância da ordenação do solo urbano brasileiro, mediante a regulamentação dos condomínios de lote que por mais que tenha havido uma regulação através de Lei Federal sobre a matéria, ainda é do município a competência para definir os parâmetros de como efetivamente será implantado o condomínio de lotes, como o modelo, o limite de área para construção, os requisitos para a permissão do projeto.

Dessa forma, a partir do exposto, nota-se que a efetivação da função social da propriedade da posse rural, os poderes públicos formularão e desenvolverão dentro do município as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional (art. 9.º, § 1.º, da Lei 13.465/2017).

Como é notório, a função social da propriedade constante da Constituição Federal de 1988 e do Código Civil de 2002, para o direito positivo o reconhecimento da eficácia jurídica da posse com função social, e, para maior celeridade de sua conversão em propriedade.

Ademais mostra-se indispensável tratar da função social da propriedade rural, pois ainda consagra a função socioambiental da propriedade. Há tanto uma preocupação com o ambiente natural (fauna, flora, equilíbrio ecológico, belezas naturais, ar e águas), como com o ambiente cultural (patrimônio cultural e artístico) porém é imperioso destacar que a função social da propriedade é usada como um instrumento para minimizar os impactos das desigualdades sociais provocadas pelas más distribuições de terras rurais e urbanas.

A propriedade é conceituada como sendo o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens e dando direito de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa a qual recai, respeitando sua função social, que implicam em restrições entre o direito de propriedade privada em face dos interesses públicos e conveniências sociais, como exemplo, as restrições ao direito de construir os loteamentos em áreas rurais, uma vez que o Estado encontra-se legitimado pela legislação vigente para controlar o exercício da propriedade. O direito de propriedade, assegurado ao homem como um direito natural, por imperativo das modernas tendências socializantes do Direito, vem sendo, cada dia mais restringido.

A respeito do desmembramento e áreas rurais como se vê, a Lei não está atingindo seus fins e está semeando os problemas decorrentes de um descompasso entre os fatos e o Direito.

Destaca-se que a pesquisa não teve a intenção de esgotar o assunto, mas contribuir para o estudo de novas pesquisas.

REFERÊNCIAS

ALVES, Sonia Marilda Peres. “**Loteamentos fechados**” nas grandes cidades: a produção da ilegalidade por atores revestidos de poder social, econômico e político. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: Revista dos Tribunais, nº 64, ano 31, p. 99-100, jan.-jun. 2008. Processo CG 245/2006, decidido por Roberto Maia Filho, Juiz Auxiliar da Corregedoria, em 16-5-2006, aprovada por Gilberto Passos de Freitas, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, DOE de 13-6-2006.

ARAÚJO, Fabio Caldas. **O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis**. 1. Ed.. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

BRASIL, **Constituição Federal**. - 1988. - março de 01 de 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 11 de mai. de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 13 de mai. de 2022.

_____, **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 11 de mai. de 2022.

_____. **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/l6766.htm. Acesso em 13 de mai. de 2022.

_____. Conselho da Justiça Federal. **V JORNADA DE DIREITO CIVIL NÚMERO 492**, Brasília [Online]. - 06 de abril de 2022. - <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/561>.

_____, BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30** de novembro de 1964. Estatuto da Terra. DOU. 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em 13 de mai. de 2022.

_____, BRASIL, **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. DOU. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm#:~:text=LEI%20N%20o%2010.406%2C%20DE%2010%20DE%20JANEIRO%20DE%202002&text=Institui%20o%20C%C3%B3digo%20Civil.&text=Art.,e%20deveres%20na%20ordem%20civil.. Acesso em 13 de mai. de 2022.

BOBBIO, Noberto. **Liberalismo e democracia**. 6. Ed. São Paulo: Brasiliense, 2011. p. 27.

CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 3. Ed. ver. Ampl. E atual. Salvador: JusPODIVIM, 2016.

CUSTODIO, Vinícius Monte. **Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na lei federal nº 13.465/2017**. Vol. 09. Revista de Direito da Cidade. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871/21985>. Acesso em 13 de mai. de 2022.

COELHO, Leonardo Loyolla. **Condomínios de lotes e loteamentos de acesso controlado: Reflexões sobre os possíveis impactos da Lei Federal 13.465/2017 nos Sistemas Livres das Cidades Brasileiras**. São Paulo: Centro Universitário Belas Artes. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Leonardo-Coelho-5/publication/329988023_XIII_COLOQUIO_QUAPA_SEL_CONDOMINIOS_DE_LOTES_E_LOTEAMENTOS_DE_ACESSO_CONTROLADO_Reflexoes_sobre_os_Possiveis_Impactos_da_Lei_Federal_134652017_nos_Sistemas_de_Espacos_Livres_das_Cidades_Brasileiras/links/5cf5d1e2a6fdcc847502db34/XIII-COLOQUIO-QUAPA-SEL-CONDOMINIOS-DE-LOTES-E-LOTEAMENTOS-DE-ACESSO-CONTROLADO-Reflexoes-sobre-os-Possiveis-Impactos-da-Lei-Federal-13465-2017-nos-Sistemas-de-Espacos-Livres-das-Cidades-Brasileiras.pdf. Acesso em: 13 de mai. de 2022.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 32. Ed. Rio de Janeiro: Forense. 2019

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. - 2006. - Vol. 4. ed.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas [Livro]**. - São Paulo : Saraiva, 2019. - Vol. 4.

ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor & WOL
OPTIZ, Silvia C. B; e OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 8ed. São Paulo: Saraiva, 2014

GAGLIANO Pablo Stolze e FILHO Rodolfo Pamplona. **Manual de direito civil: volume único** [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2022. - Vol. 6. ed.

GAIO, Daniel. **A história da propriedade privada no Brasil e os conflitos entre posso e propriedade** [Online]// UFMG. - 02 de março de 2022. - <https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/37928/2/A%20Hist%C3%B3ria%20da%20Propriedade%20Privada%20no%20Brasil%20e%20os%20Conflitos%20entre%20Posse%20e%20Propriedade.pdf>.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. [Livro]. - Rio de Janeiro : Forense, 2008. - Vol. 19. ed.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: Contratos em espécie direito das coisas** [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2016. - Vol. 4. ed.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas** [Livro]. - [s.l.] : Saraiva, 2018.

JUNIOR. Luiz Antonio Scavone. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

LOBO JÚNIOR, Helio. **Loteamento fechado**. Boletim do IRIB em revista. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, nº 304, p. 6, set. 2002;

LUZ, Tobias Marini de Salles. **O que é módulo rural?** Conceitos e Diferenças. Direito Rural. 2016. Disponível em: <https://direitorural.com.br/o-que-e-modulo-rural-conceitos-e-diferencas/>. Acesso em: 13 de mai. de 2022.

KOJRANSKI, N. **Condomínio edilício: aspectos jurídicos relevantes**, 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 325-326; 340-346

KÜMPEL. Vitor Frederico. **Loteamento de acesso controlado: outra inovação da lei 13.465/2017**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI267756,91041Loteamento+de+acesso+controlado+Outra+inovaca>

MATTOS, Liana Pontilho. **A efetivação da função social da propriedade urbana à luz do estatuto da cidade**. Rio de Janeiro: Temas & Ideias, 2003.

MATTOS, Liana Portilho. **Estatuto da cidade – em busca da dignidade humana perdida**. In. FERNANDES, Edésio (Org.). Evolução do direito urbanístico II. Heloisa Soares de Moura Costa. [et al]. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006.

MENDES, Gilmar Ferreira e BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional** [Livro]. - São Paulo : Saraiva, 2017. - Vol. 12. ed.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 1967.

NEVES, Iêdo Batista. **Vocabulário Prático de Tecnologia Jurídica e de Brocardos Latinos**, Rio de Janeiro: APM Editora, 1987, verbete “Condomínio”.

OLIVEIRA, Gustavo Borges de. **Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado, condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico: noções básicas**. MPBA. Disponível em: https://dspace.sistemas.mpba.mp.br/bitstream/123456789/324/1/Loteamento%2C%20desmembramento%2C%20desdobro%2C%20loteamento%20fechado%2C%20condom%C3%ADnio%20geral%2C%20condom%C3%ADnio%20edil%C3%ADcio%2C%20condom%C3%ADnio%20horizontal%20de%20lotes%20e%20condom%C3%ADnio%20urban%C3%ADstico%20-%20no%C3%A7%C3%B5es%20b%C3%A1sicas_Gustavo%20Burgos%20de%20Oliveira%2C%202008.pdf. Acesso em 12 de mai. de 2022.

PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009. p. 191-199.

PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. **Derechos humanos, estado de derecho y constitución**. 6 ed. Buenos Aires: Tecnos, 1999.

SCORZATO, Tatiana Galardo Amorim Dutra. **A lei n. 13.465/2017 e a ordenação do solo urbano brasileiro: análise dos loteamentos de acesso controlado e dos condomínios de lotes**. Universidade do Vale do Itajaí. São José, SC. 2018. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2507/Dissertac%CC%A7a%CC%83o%20-%20Tatiana%20Galardo%20Amorim%20Dutra%20Scorzato.pdf>. Acesso em: 13 de mai. 2022.

SILVA, Américo Luís Martins da. **Condomínio: Doutrina e Jurisprudência**. 2017. Rio de Janeiro.

SILVA, Bruno Mattos e. **Direito administrativo para concursos**. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008. p. 115-117.

SILVA FILHO, Elvino. **O desmembramento de imóvel perante o registro imobiliário**. Revista de Direito Imobiliário nº 7, p. 57.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. **As alterações da Lei nº 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais**. Vol. 11, nº 2. Revista dos Tribunais. 2022. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/36751/32474>. Acesso em 13 de mai. de 2022.

SPOSITO, M. E. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil**. In: SPOSITO, E.;

SPOSITO, M. E.; SOBARZO, O. (Org.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional.** São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 175-197.

PINASSI, Ayrton. **O Condomínio, Teoria e Prática.** Campinas: Editora Julex, 1999, p. 14.

PONT, Lucia Dal. **Condomínio de lotes sem construção: análise a partir do direito de moradia e a função social da propriedade** [Online] // UNIVALI. - 2015. - 05 de abril de 2022. - <http://siaibib01.univali.br/pdf/Lucia%20Dal%20Pont.pdf>.

TEPEDINO Gustavo e Anderson SCHREIBER **A Garantia da Propriedade no Direito** [Online] // BDJur. - 2005. - <https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/24705>.

VENOSA Silvio de Salvo Direito Civil: Direitos reais [Livro]. - São Paulo : Atlas, 2017. - Vol. 17. ed.

VIEIRA, Everton. **Mapeamento de uso e cobertura da terra em pequenas propriedades rurais familiares catarinenses.** CRIRAM. 2021. Disponível em: <https://ciram.epagri.sc.gov.br/index.php/2021/03/03/mapeamento-de-uso-e-cobertura-da-terra-em-pequenas-propriedades-rurais-familiares-catarinenses/>. Acesso em 13 de mai. de 2022.

WESTIN, Ricardo. **Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios** [Online] // Senado. - 2020. - 02 de março de 2022. - <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>.



VANTAGENS DESSE TIPO DE CONDOMÍNIO				
	Loteamento Comum e Desmembramento	Loteamento "Fechado"	Condomínio Horizontal de Casas ou de Apartamentos.	Condomínio Horizontal de Lotes Ou Condomínio Urbanístico
SEGURANÇA	Não LIVRE ACESSO - Por manter vias e equipamentos públicos, encontra-se prejudicado tal requisito.	Sim Em razão do muro, portão etc., ainda que exista insegurança jurídica.	Sim Sem vias públicas. Equipamentos e infra-estrutura privados.	SIM Vias e equipamentos privados.
PRIVACIDADE	Não LIVRE ACESSO - Por manter vias públicas, encontra-se prejudicado tal requisito.	Sim Contudo priva do uso geral, bens públicos. Logo, as ruas e as áreas de lazer são do Município. Cessão de Uso?	Sim Sem vias públicas. Equipamentos e infra-estrutura privados.	SIM Vias e equipamentos privados, pertencentes aos condôminos.
LIVRE ESCOLHA	Sim, Dependendo da restrição urbanística	Sim Dependendo da restrição urbanística	Não As casas são padronizadas	SIM Liberdade de construção.