

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

MAIÁRA CRISTINA BLASIUS

**O CONTROLE DO ACESSO AS VIAS PÚBLICAS ESTABELECIDO PELO §8º, DO ART.
2º DA LEI 6.766/79 (INSTITUÍDO PELA LEI 13.465/2017)**

Rio do Sul

2021

MAIÁRA CRISTINA BLASIUS

**O CONTROLE DO ACESSO AS VIAS PÚBLICAS ESTABELECIDO PELO §8º, DO ART.
2º DA LEI 6.766/79 (INSTITUÍDO PELA LEI 13.465/2017)**

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

Orientador(a): Prof. Sérgio Mayer Dias

Rio do Sul

2021

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

A monografia intitulada **“TÍTULO DA MONOGRAFIA (E SUBTÍTULO, SE
HOUVER)”**, elaborada pelo(a) acadêmico(a) NOME COMPLETO, 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. Mickhael Erik Alexander Bachmann
Coordenador 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, 21 de maio de 2021.

Maiára Cristina Blasius

Acadêmica

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus.

Agradeço a todos os professores do Curso de Direito da Unidavi por todo conhecimento transmitido ao longo da minha caminhada, em especial ao meu orientador, professor Sérgio Mayer Dias, por me conduzir nesta etapa.

Agradeço a meus pais, por todo amor, dedicação e paciência, sempre apoiando nos momentos difíceis e celebrando as vitórias juntos a mim.

À Hector Hruschka Zeni, meu namorado, por sempre acreditar no meu potencial e me apoiar em todas as horas.

Aos amigos que ganhei ao longo do curso, em especial às minhas amigas Ketlin e Daiane, pela parceria, apoio, e incentivo ao longo desses últimos anos.

RESUMO

O presente trabalho de curso tem como objeto de estudo os Loteamentos de Acesso Controlado, tendo como objetivo geral analisar o controle do acesso as vias públicas estabelecido pelo §8º, do art. 2º da lei 6.766/79 (instituído pela lei 13.465/2017. Com o decorrer da pesquisa serão apresentados subsídios através de leis, doutrina e decisões dos tribunais sobre o assunto, de modo a analisar os diferentes argumentos, favoráveis ou contrários sobre a implantação desses empreendimentos que muito vem crescendo nos centros urbanos e a sua legalidade. Ademais, será abordado sobre a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei 6.766/79, bem como, Condomínio, que, por vezes, é confundido, ao menos em aparência, como objeto da pesquisa. Posteriormente será apresentado os possíveis desafios enfrentados pelo Poder Público Municipal para a regulamentação do Loteamento de Acesso Controlado. O Método de abordagem a ser utilizado na elaboração desse trabalho de curso será o indutivo; o Método de procedimento será o monográfico. O levantamento de dados será através da técnica da pesquisa bibliográfica. O ramo de estudo é na área de Direito Imobiliário e Urbanístico, sobre o Loteamento de Acesso Controlado. Nas considerações finais, constata-se que a hipótese levantada no início da pesquisa se comprova, mesmo que ainda existam divergências doutrinárias, o entendimento dos tribunais é de que nos loteamentos de acesso controlado, desde que identificada, qualquer pessoa poderá ter acesso às vias e demais bens públicos que houverem no seu interior. Havendo assim, ponderação de valores e respeito aos princípios fundamentais da segurança pública e liberdade de locomoção.

Palavras-chave: Direito Imobiliário e Urbanístico. Parcelamento de Solo Urbano. Loteamentos de Acesso Controlado. Lei 13.465/2017.

ABSTRACT

The object of this course work is the Controlled Access Developments, with the general objective of analyzing the control of access to public roads established by §8º, of art. 2 of law 6.766/79 (established by law 13.465/2017). During the research, subsidies will be presented through laws, doctrine and court decisions on the subject, in order to analyze the different arguments, favorable or against the implementation of these developments that have been growing in urban centers and their legality. Furthermore, the Law of Urban Land Division, Law 6.766/79, will be addressed, as well as Condominiums, which are sometimes confused, at least in appearance, with the subject of this research. Subsequently, the possible challenges faced by the Municipal Public Power for the regulation of the Controlled Access Land Division will be presented. The approach method to be used in the elaboration of this course work will be inductive; the procedure method will be monographic. The data survey will be through the bibliographical research technique. The branch of study is in the area of Real Estate and Urban Law, about the Controlled Access Allotment. In the final considerations, it can be seen that the hypothesis raised at the beginning of the research is proven, even though there are still doctrinal divergences, the understanding of the courts is that in the subdivisions of controlled access, provided that they are identified, any person may have access to the roads and other public property that exist within them. Thus, there is a weighting of values and respect for the fundamental principles of public safety and freedom of movement.

Keywords: Real Estate and Urban Planning Law. Urban Land Development. Access Controlled Allotments. Law 13.465/2017.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADI – Ação Direta de Inconstitucionalidade

ART - Artigo

STF – Supremo Tribunal de Justiça

STJ – Superior Tribunal de Justiça

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

REURB – Regularização Fundiária Urbana

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	12
2.1 BREVE HISTÓRICO NORMATIVO	12
2.2 O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	13
2.3 DAS ÁREAS PASSIVEIS DE PARCELAMENTO	17
2.4 LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO	19
2.5 DESDOBRO	21
2.6 ARRUAMENTO	22
2.7 LOTEAMENTOS FECHADOS	23
3 CONDOMÍNIO	25
3.1 CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	26
3.2 BREVE HISTÓRICO	28
3.3 CONDOMÍNIO GERAL E EDIFÍCIO	30
3.4 CONDOMÍNIO DE LOTES	35
3.5 DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	37
3.6 CONDOMÍNIO RURAL OU DE CHÁCARAS	38
4 O §8º, DO ART.2. DA LEI 6.766/79 (INSTITUÍDO PELA LEI 13.465/2017): LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO	41
4.1 BENS PÚBLICOS E A POSSIBILIDADE DE USO PRIVATIVO POR PARTICULARES - O CONTROLE DO ACESSO AS VIAS PÚBLICAS	41
4.2 A LEI N. 13.465/2017 E A REGULAMENTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO	44
4.3 BREVE ANÁLISE SOBRE O PAGAMENTO COMPÚLSÓRIO DAS DESPESAS COMUNS NOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO	46
4.4 DESAFIOS PARA IMPLANTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO PELOS MUNICÍPIOS	48

SUMÁRIO

REFERÊNCIAS.....54

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho de curso tem como objeto de estudo o controle do acesso as vias públicas estabelecido pelo §8º, do art. 2º da lei 6.766/79 (instituído pela lei 13.465/2017).

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

O objetivo geral deste trabalho de curso é analisar a legalidade dos loteamentos de acesso controlado.

Os objetivos específicos são: a) abordar sobre a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, bem como estudar suas espécies; b) Estudar sobre Condomínio, suas espécies, assim como, conceituar a figura da incorporação imobiliária; c) analisar e levantar informações acerca da legalidade desses empreendimentos;

Na delimitação do tema levanta-se o seguinte problema: o Loteamento de Acesso Controlado é constitucional?

Para o equacionamento do problema levanta-se a seguinte hipótese: supõe-se que o Loteamento de Acesso Controlado é constitucional.

O Método de abordagem a ser utilizado na elaboração desse trabalho de curso será o indutivo; o Método de procedimento será o monográfico. O levantamento de dados será através da técnica da pesquisa bibliográfica.

O presente trabalho possui relevante impacto jurídico para a área do Direito Urbanístico e Imobiliário pois o Loteamento de Acesso Controlado, regulamentado através do § 8º da lei 6.766/1979, incluído pela lei 13.465/2017 se trata de um tema atual e impactante no planejamento urbano.

A relevância para a área acadêmica é apresentar o entendimento dos doutrinadores e tribunais acerca do instituto que vem transformando a realidade urbanística nos grandes centros urbanos.

Principia-se, no Capítulo 1, com breve histórico normativo sobre o Parcelamento do Solo Urbano no ordenamento jurídico brasileiro, e, é apresentado as espécies de parcelamento do solo urbano.

Posteriormente, no Capítulo 2, é tratado sobre o condomínio, breve histórico, suas espécies e, sobre a incorporação imobiliária.

Finaliza-se, com o capítulo 3, é apresentado o posicionamento dos

doutrinadores e juristas acerca do uso dos bens públicos, controle de acesso aos loteamentos, e, possíveis desafios para sua implantação pelos Municípios.

O presente Trabalho de Curso encerrar-se-á com as Considerações Finais nas quais serão apresentados pontos essenciais destacados dos estudos e das reflexões realizados sobre o controle do acesso as vias públicas estabelecido pelo §8º, do art. 2º da lei 6.766/79.

2 PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Para iniciar, neste capítulo, buscar-se-á abordar sobre o parcelamento no solo urbano, seu conceito, demonstrar as suas formas, relatar um pouco sobre cada uma destas, bem como expor breve histórico normativo deste instituto urbanístico, no qual servirá de base para o problema que encontrar-se-á no terceiro capítulo do presente trabalho acadêmico.

2.1 BREVE HISTÓRICO NORMATIVO

De acordo do que se extrai das doutrinas o parcelamento do solo teve origem em Roma:

O parcelamento do solo, como aconteceu com inúmeros outros institutos, surgiu em Roma, para estimular o aproveitamento das terras, as quais eram divididas em lotes e cedidas, mediante insignificante remuneração ou gratuitamente, aos velhos guerreiros que se constituíram em grupos colonizadores. Foi, talvez, o prelúdio ou o embrião da reforma agrária.¹

Na França, em 1919, fez sua lei de Parcelamento do solo conforme sua realidade na época. Já em 1924, a Alemanha com o objetivo de harmonizar a convivência entre as cidades aperfeiçoou a lei de 1919. A lei francesa influenciou grande parte das leis na América do Sul, inclusive no Brasil. Bem como, influenciou também a legislação do Uruguai, em 1931.²

Em nosso ordenamento, somente a partir de 1936, através do projeto de Waldemar Ferreira, e do decreto-lei nº 58/37, passou-se a regulamentar o parcelamento do solo, com o objetivo de proteger os compradores de lotes. Já em 1967, Hely Lopes Meirelles pretendeu reformular o Decreto-lei nº 58, surgindo após isso o Decreto-lei nº 271/67, tratando exclusivamente do parcelamento do solo urbano. Finalmente em 1977, Lehmann apresentou o projeto que culminou a edição da Lei

¹ FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Da propriedade horizontal e vertical**. Campinas: CS Edições, 2003. p. 121.

² Ibid. p. 122.

6.766, de 19 de dezembro de 1979. Esta sofreu alteração pela lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.³

2.2 O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Conforme mencionado, o Parcelamento do Solo é tratado pela Lei 6.766/79, com que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e seus aspectos formais e materiais, com edições da lei 9.785/99⁴

É mister salientar que as Leis Municipais possuem relevante importância. Pois, é o Poder Público Municipal que irá estabelecer as diretrizes urbanísticas do local.

Conforme manifesta na referida lei, em seu art. 1º, parágrafo único:

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei. Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.⁵

Nesse viés, é o entendimento de Silva:

O parcelamento urbanístico do solo, em todas as suas formas, sujeita-se às normas urbanísticas estabelecidas na legislação municipal. Esse Regime jurídico do parcelamento contém regras gerais aplicáveis e todos os seus institutos, e outras especificações a cada um deles.⁶

³ FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Da propriedade horizontal e vertical**. Campinas: CS Edições, 2003. p. 122.

⁴ BRASIL. Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999. **Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano)**. Portal da Legislação, Brasília, 1999. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm. Acesso em: 11 de abr. 2021

⁵ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em 5 de abr. 2021

⁶ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010. p. 325.

No mesmo sentido menciona Scavone: “Parcelamento do solo urbano é gênero do qual são espécies o desmembramento, o loteamento e o desdobro. As duas primeiras espécies, sujeitas e disciplinadas pela Lei 6.766/1979 e, a última, exclusivamente, pela lei municipal.”⁷

No art. 2º, caput, da lei 6.766/79, também dispõe: “O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.”⁸

Conforme reflexão de Aghiarian: “Tal tarefa, exclusiva em seus limites, subsume contudo, a necessária integração aos limites exteriores a que se integram os entes federados, e como elemento autônomo, porém extensivo, do ente comum maior público.”⁹

Assim, frente ao exposto, verifica-se que é preciso atentar-se a legislação federal, qual seja a lei 6.766/79, contudo, é imprescindível atentar às normas estaduais e municipal, observando sempre a Legislação do Município onde ocorrerá o parcelamento do solo urbano.

Ainda no art. 2º, em seu § 1º, diz que: “Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.”¹⁰

Por sua vez, o conceito de lote, se encontra no art. 2º da lei 6.766/79, em seu §4º: “Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.”¹¹

Assim, se extrai da doutrina sobre o lote:

A formação de lotes constitui o objetivo do processo de loteamento (arruamento e divisão em lotes). Lote é a porção de terreno com frente para

⁷ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro : Forense, 2021. p. 155.

⁸ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 de mar. 2021

⁹ AGHIARIAN, Hércules **Curso de direito imobiliário**. 12. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015. p. 196.

¹⁰ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 5 de abr. 2021

¹¹ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em 5 de abr. 2021

logradouro público em condições de receber edificação residencial, comercial, institucional ou industrial. Lotes são, pois, unidades edificáveis. Por isso, a legislação de ordenação do solo há que estabelecer um mínimo de normas quanto às suas dimensões e contornos, para que se prestem à sua finalidade.¹²

Quanto a infraestrutura básica mencionada no §4º, esta é de responsabilidade do loteador.

A jurisprudência deste Tribunal soa nesse sentido, *in verbis*:

ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA E INDENIZAÇÃO. DESPESAS COM OBRAS DE INFRAESTRUTURA PARA A IMPLANTAÇÃO DE REDE ELÉTRICA EM LOTEAMENTO PARTICULAR. RESPONSABILIDADE LEGAL DO LOTEADOR. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DO STJ. É VEDADA A ANÁLISE DE MATÉRIA, CONSTANTE EM PORTARIA, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DO TEMPUS REGIT ACTUM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DOSTF. AGRAVO INTERNO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Enunciado Administrativo 2). 2. **A jurisprudência deste STJ firmou entendimento de que, independentemente da modalidade loteamento ou desmembramento para o parcelamento do solo urbano, são necessários diversos requisitos mínimos, priorizando o interesse social e a dignidade da pessoa humana, a serem cumpridos, em princípio, pelo loteador** (REsp. 1.394.701/AC, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, DJe 28.9.2015; AgRg no REsp. 1.310.642/RS, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, DJe 9.3.2015). 3. Não há que se falar em enriquecimento ilícito da parte recorrida, visto ser o loteador o responsável obrigado pelas obras de infraestrutura no loteamento (REsp. 263.603/SP, Rel. Min. ELIANA CALMON, DJ 24.5.2004). 4. Este Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que Portarias, Circulares e Resoluções não se equiparam a Leis Federais para fins de interposição do Recurso Especial. Assim, a alegada violação dos arts. 136, 138 e 140 do Decreto 41.019/1957 pela Portaria 005/1990 do DNAEE tem a sua análise vedada no âmbito desta Corte Superior de Justiça. 5. Quanto à alegada violação do art. 2º da LINDB, verifica-se que o tema inserto em referida norma não foi em nenhum momento debatido pela Corte de origem, tampouco foram opostos Embargos Declaratórios a fim de suscitar a discussão da matéria. Dessa forma, ausente o requisito essencial do prequestionamento, incide à espécie as Súmulas 282 e 356 do STF. 6. Agravo Interno da Sociedade Empresária a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 1034775 SP 2016/0326045-2, Relator: Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, Data de Julgamento: 13/05/2019, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/05/2019)¹³

¹² SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010. p. 334.

¹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno em Recurso Especial: AGInt no AREsp 0185865-15.2008.8.26.0100 SP 2016/0326045-2.** Despesas com obras de Infraestrutura para implantação de loteamento. Responsabilidade legal do loteador. Relator: Ministro Napoleão Nunes

Já no §5º define a infraestrutura básica como sendo: “A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.”¹⁴

Sobre o tema, menciona Scavone:

Com efeito, o parcelamento do solo urbano levado a efeito nos termos da Lei 6.766/1979 resultará em lotes autônomos, isto é, lotes dotados de matrícula própria sem vinculação a qualquer área comum, na exata medida em que os lotes assim aprovados e registrados submetem as áreas destinadas a ruas, praças, avenidas, alamedas e demais espaços para logradouros públicos descritas no projeto aprovado ao regime do art. 22 da Lei 6.766/1979, segundo o qual, com o registro do loteamento, essas áreas passam ao domínio público e, nessa medida, são bens de uso comum do povo, conforme determina o art. 99, I, do Código Civil.¹⁵

O art. 99, inciso I, do Código Civil, mencionado no parágrafo anterior define bens de uso comum do povo: “São bens públicos: I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;”¹⁶

Segundo Aghiarian:

O conceito de parcelamento do solo é discriminado pela própria lei, visto primeiramente distinguir a concorrência do fato social (urbano) mais circunscrito ao exclusivo interesse privado (desmembramento), daquele capaz de afetar o interesse comum, usualmente de pessoas estranhas ao próprio empreendimento, como mesmo o próprio interesse Municipal, como ente afetado nas áreas de uso comum viárias ou vicinais (parcelamento).¹⁷

Maia Filho. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/712438310/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-1034775-sp-2016-0326045-2>. Acesso em 4 de mai. 2021.

¹⁴ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 11 de abr. 2021.

¹⁵ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 155.

¹⁶ BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 11 de abr. 2021.

¹⁷ AGHIARIAN, Hércules **Curso de direito imobiliário**. 12. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015. p. 198.

2.3 DAS ÁREAS PASSIVEIS DE PARCELAMENTO

O art. 3º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, estabelece as diretrizes para a realização das divisões do espaço destinado à edificação e habitação.

Assim extrai:

Art. 3º 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. Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

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

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

Conforme é observado no artigo supramencionado, o parcelamento do solo urbano será permitido nas zonas urbanas, de expansão ou de urbanização específica, isso significa que o interessado deverá atentar-se o que está delimitado no plano diretor ou na Lei Municipal.

Se extrai da norma também, sobre as áreas nas quais são proibidas a execução do parcelamento, sendo, os terrenos alagadiços, sujeitos a inundações; terrenos com materiais nocivos à saúde pública em seu subsolo, que tenham sido enterrados e não saneados; terrenos com declividade igual ou superior a 30%; terrenos onde não possuam condições geológicas para edificação; em áreas de preservação ecológica ou onde haja muita poluição.

Também é interessante salientar sobre loteamento de áreas rurais para fins urbanos, assim se extrai da jurisprudência:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MUNICÍPIO DE OURO PRETO. LOTEAMENTO EM ÁREA RURAL PARA FINS URBANOS. IRREGULARIDADE. ÁREA DE PRESERVAÇÃO. PARALISAÇÃO DAS VENDAS. LIMINAR. PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL. POSSIBILIDADE. 1. De acordo com a legislação municipal, não é admitido o parcelamento do solo nas áreas rurais para fins urbanos, sendo que as regras de parcelamento do solo em tais regiões estão

¹⁸ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 de mar. 2021.

disciplinadas na legislação federal. 2. **De acordo com a Lei nº 6.766/1979, todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.** 3. Demonstrado que o loteamento em questão vai de encontro à legislação municipal, não atende às exigências da Lei Federal e, ainda, está localizado em área de proteção ambiental, a qual se sujeita às normas da Lei nº 9.985/2000, impõe-se a manutenção da liminar que determinou a abstenção de venda dos imóveis, mormente em observância ao princípio da preservação ambiental.

(TJ-MG - AI: 10461150075723001 MG, Relator: Edilson Olímpio Fernandes, Data de Julgamento: 28/06/2016, Data de Publicação: 08/07/2016)¹⁹

É possível observar no parágrafo supramencionado que existe vedação expressa do parcelamento do solo nas áreas rurais para fins urbanos, e assim, de acordo com a Lei nº 6.766/1979, o loteamento em área rural para fins urbanos deverá observar a Lei Municipal, plano diretor e ser considerada área de expansão urbana, devidamente aprovado pelo INCRA.

Segundo o ilustre doutrinador: “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).”²⁰

Assim se extrai do art. 50 da lei 6.766/79:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.²¹

¹⁹ BRASIL. Tribunal de justiça de Minas. **Agravo de instrumento AI 10461150075723001 MG – Minas Gerais.** Ação civil pública. Município de Ouro Preto. Loteamento em área rural para fins urbanos. Relator: Edilson Olímpio Fernandes. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/889399732/agravo-de-instrumento-cv-ai-10461150075723001-mg>. Acesso em 8 de abr. 2021

²⁰ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática.** 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 155.

²¹ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 8 de abr. 2021

2.4 LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Scavone define: “O loteamento se diferencia do desmembramento na exata medida em que, neste, não há como falar em abertura ou prolongamento de vias de circulação e, tampouco, de logradouros públicos, tais como as praças e ruas²².”

Sobre os loteamentos se extrai que precisam ser cumpridos requisitos para a sua aprovação e regularização. Estes estão previstos nos incisos do art. 4º da lei nº 6.766/79, quais sejam:

- 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 o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;
- III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;
- 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.²³

Sobre as disposições para o projeto de loteamento o artigo 6º da lei de parcelamento do solo, *in verbis*:

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que

²² SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro : Forense, 2021. p. 158

²³ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 28 de mar. 2021.

defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.²⁴

Quanto a formalização dos loteamentos faz-se necessário observar as disposições dos artigos 9 e 12 da lei 6.766/1979.

É mister destacar que após o efetivo registro do loteamento, as áreas de circulação, os logradouros e equipamentos urbanos passam ao domínio do Poder Público Municipal. Dispõe o art. 22: “Desde a data de registro do loteamento, 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 descritivo²⁵.”

Como visto, no artigo 22, supramencionado, é que a gleba, que antes era privada, passa a ter as parcelas correspondentes às áreas de circulação e logradouros públicos para o domínio do Poder Público Municipal.

Assim como o loteamento, o conceito de desmembramento é encontrado na lei 6.766/79, art. 2º, § 2º que diz:

Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.”²⁶

²⁴ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 31 de mar. 2021.

²⁵ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 30 de mar. 2021.

²⁶ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 24 de mar. 2021.

As disposições para que o projeto de desmembramento seja aprovado estão no art. 10 da lei 6.766/79 e seus incisos.

Assim, se extrai da lei:

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.²⁷

Dispõe o Art. 12 da referida lei de parcelamento do solo quanto a aprovação do projeto de loteamento e desmembramento: “O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.”²⁸

Após a aprovação pelo ente municipal ou federal, dispõe o art. 18 da lei 6.769/79 que: “Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.”²⁹ No mesmo artigo, ainda, consta os documentos necessários para o registro, tais como: títulos, certidões negativas, aprovação do projeto, dentre outros.

2.5 DESDOBRO

Segundo Scavone: “Desdobro é a subdivisão de lote sem alteração de sua natureza, desde que permitida por legislação municipal³⁰”.

²⁷ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 30 de mar. 2021.

²⁸ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 31 de mar. 2021.

²⁹ Ibid.

³⁰ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro : Forense, 2021. p.161.

Nas palavras do ilustre doutrinador:

Desdobro de lote é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes. Estes devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, tal como se prevê para o plano de loteamento. Quando o desdobro do lote estiver vinculado a projeto de edificação, será aprovado automaticamente, com a aprovação desse projeto. Do contrário deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, mediante requerimento do proprietário, acompanhado com os documentos e projetos exigidos em lei, relativos à situação existente e às modificações pretendidas e identificação da área, devendo ser levado ao Registro de Imóveis competente, para averbação.³¹

Como visto, o desdobro, assim como o desmembramento e o loteamento, precisa ser aprovado pela municipalidade. Quanto a documentação a ser exigida no caso do Desdobro, esta é mais flexível, pois, já passou pela avaliação da administração pública anteriormente, quando do anterior desmembramento. O registro do desmembramento e do loteamento são obrigatórios, sob pena de caducidade, conforme dispõe o art. 18, da referida lei: “Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.”³² Porém, com relação ao desdobro, nada dispõe.³³

2.6 ARRUAMENTO

Apesar de sua figura ser semelhante ao loteamento, o arruamento possui características que o tornam único.

Ao consultar a doutrina, temos que:

Arruamento é a divisão do solo mediante a abertura de vias de circulação e a formação de quadras entre elas. Desse conceito, decorre que a simples abertura de ruas não basta para definir o arruamento, como instituto do

³¹ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010. p. 340/341.

³² BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 6 de abr. 2021

³³ OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. **Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado. Condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico. Noções básicas**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 13, n.1688, 14 fev. 2008. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/10943>. Acesso em: 6 de abr. 2021.

parcelamento do solo. Mesmo com a abertura de mais de uma via de circulação, só por si, não caracteriza arruamento. Para que este se verifique é necessário que ocorram a abertura de vias de circulação e a formação de quadras.³⁴

Nesse sentido, extrai-se que não é somente pela criação de novas ruas, e sim, para que se caracterize como arruamento, tenha como resultado o surgimento de quadras, o que deixa claro a diferença entre os dois institutos.

2.7 LOTEAMENTOS FECHADOS

Os Loteamentos fechados são o tema principal do presente trabalho. De início abordasse-a seu conceito.

Nas palavras de Scavone: “O loteamento fechado por lote autônomo nada mais é que o resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, cujo perímetro da gleba original, ao final, é cercado ou murado de modo a manter acesso controlado.”³⁵

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

Prosseguindo nos comentários do ilustre doutrinador:

Do ponto de vista registral, pouco importa haver legislação local, autorizando ou não o fechamento. O procedimento e as consequências do registro são os mesmos, até pelo fato de serem competência legislativa exclusiva da União as questões registras. As áreas públicas continuarão a ser automaticamente transferidas para o poder público. O município apenas regulamentará questões de uso do solo, bem como questões urbanísticas. Tais questões, embora tenham significativo impacto no empreendimento do ponto de vista mercadológico, são extraregistro, que não devem ser trazidas para o registro de imóveis e, muito menos, constar do registro do loteamento.³⁷

³⁴ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010. p. 326/327.

³⁵ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 167.

³⁶ Ibid.

³⁷ CASSETARI, Christiano. **Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais – Col. Cartórios**. 3ª ed. 2018. p. 167.

Nas palavras de Cassetari: “Loteamento fechado constitui-se na prática de impedir o acesso de pessoas estranhas às áreas do loteamento, normalmente construindo guaritas de controle de fluxo e muros ao redor da área.”³⁸

No terceiro capítulo do presente trabalho será abordado especificamente sobre os loteamentos fechados, e, sobre o § 8º do art. 2º da lei 6.766/79³⁹, que foi inserido pela lei 13.465/17.

³⁸ Ibid. p. 167.

³⁹ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 6 de abr. 2021.

3 Condomínio

Ao longo deste capítulo tem-se o objetivo de abordar sobre outro instituto que tem grande importância e utilidade nos grandes centros urbanos. Tratar-se-á sobre breve histórico, seu conceito e espécies. Esta modalidade de empreendimento muito cresceu devido ao desenvolvimento da sociedade. Quem o busca, procura maior segurança, conforto e lazer.

Será abordado sobre o condomínio neste capítulo, pois, por vezes, confunde-se, ao menos na aparência, com o instituto dos “loteamentos fechados”, que em posterior momento serão demonstradas ao longo do texto, as semelhanças e diferenças.

O condomínio compreende em sua essência a ideia de direito dominial por mais de um dono simultaneamente. Conhecido no direito alemão como, *Miteigenthum*, sendo sua tradução um domicílio compartilhado por várias pessoas.⁴⁰

Nos dizeres de Rizzardo: “O termo *cum* significa conjuntamente, enquanto a palavra *dominium* expressa domínio, propriedade. Portanto, condomínio é propriedade conjunta.”⁴¹

Na mesma toada a doutrina diz: “Verifica-se a existência condomínio quando mais de uma pessoa tem a propriedade sobre determinado bem, seja ele móvel ou imóvel.”⁴²

Nos dizeres de Hércules Agharian:

Segundo a tradicional concepção do Direito das Coisas, condomínio é a comunhão de domínio, ou seja, é a ocorrência de mais de uma titularidade – senhorio – sobre um mesmo bem, em igualdade de direitos a ser exercido erga omnes, inclusive, por mais bizarro que possa parecer, intersubjetivamente, opondo, cada um ao outro, o seu direito a ser exteriorizado na capacidade ditada pela quota de direitos no todo único.⁴³

⁴⁰ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: Teoria Geral e Negócios Imobiliários**. 4ª ed. – Rio de Janeiro. 2014. p. 153.

⁴¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 8.

⁴² TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 12ª ed. – Rio de Janeiro. 2020. p. 366.

⁴³ AGHARIAN, Hércules **Curso de direito imobiliário**. 12. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015. p. 231.

O condomínio ou copropriedade, conforme menciona o parágrafo anterior, é dividida entre dois ou mais indivíduos, cabendo-lhes direitos e deveres entre si. Cada um arcando com despesas conforme proporção de sua quota.

Menciona o ilustre doutrinador sobre o tema:

Condomínio geral, seja o voluntário ou o necessário, é aquele em que uma coisa pertence simultaneamente a duas ou mais pessoas, e essas têm direitos sobre a coisa na sua totalidade, e não sobre partes determinadas da coisa; no condomínio geral, os condôminos exercem seu direito na proporção da quota atribuída a cada um, sem excluir igual direito dos demais condôminos. Cada um concorre para as despesas da coisa e para cobertura de eventuais prejuízos na proporção dos seus direitos e, em contrapartida, cada um apropria-se, na mesma proporção, do resultado econômico propiciado pela coisa. Os direitos dos condôminos são exercidos em conjunto, e não isoladamente; também não se divide a coisa para que cada condômino exerça sua propriedade sobre uma parte delimitada.⁴⁴

Chalhub menciona também sobre as características fundamentais do condomínio geral: “1) nenhum condômino pode dar a posse, uso ou gozo da coisa a estranhos, sem que os demais condôminos consentam; 2) se quiser alienar seu quinhão, o condômino tem que dar preferência aos demais; 3) o condomínio geral é transitório.”⁴⁵

Citando ainda o ilustre doutrinador:

Podem ser objeto de condomínio especial (a) conjunto de casas térreas ou assobradadas, construídas em terreno comum, do qual se destaca uma parte ocupada pela edificação e outra reservada para jardim e quintal; (b) conjunto de edifícios de dois ou mais pavimentos, composto por unidades imobiliárias autônomas; (c) um só edifício de unidades autônomas; ou (d) lotes de terreno.⁴⁶

3.1 CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Através da semântica da palavra revela-se o sentido de Incorporação imobiliária. A junção do sufixo *in* (em) + o verbo *corporare* (corporar) entende-se por “colocar no corpo”. Ou seja, unem-se bens para formarem novos bens.⁴⁷

⁴⁴ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p.31.

⁴⁵ Ibid. p.32.

⁴⁶ Ibid. p. 33.

⁴⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 255.

Segundo Rizzardo: “A incorporação aqui estudada tem uma dimensão especial, pois há um imóvel, no qual se constrói em cima do mesmo, e se imprime um sistema jurídico que leva à formação de uma copropriedade em favor de várias pessoas.” ⁴⁸

O termo incorporação foi adotado, pois, se acrescentam elementos jurídicos que se somam a imóvel. Não só porque aumentam a construção, mas, porque leva ao comprometimento ou a venda de frações ideais do terreno, com o objetivo de vincular essas frações às unidades em edificações que estão sendo construídas ou estão para ser, sob regime de condomínio, com a responsabilidade de serem entregues dentro do prazo determinado, por um preço estabelecido e sob condições. Na incorporação, há essa transformação no imóvel, onde mesmo que não altere o imóvel de forma material, mas introduz-se a finalidade da venda de várias unidades. Na incorporação multiplicam-se as unidades, estas, todas distintas e individuais, transferidas aos interessados, no mesmo imóvel, visando a comercialização das mesmas. ⁴⁹

Na incorporação imobiliária, um indivíduo procura o proprietário de um terreno bem situado, e propõe a ideia de fazer ali uma edificação de um prédio coletivo, porém nenhum dos dois teria condições de arcar com os custos para realizar o empreendimento. Obtém, então, a opção do proprietário, estipulando condições para que este, venda seu imóvel. Após isso, o incorporador vai até o arquiteto, que lhe dá o projeto. O construtor fornece o orçamento. De posse dos dados que lhe permitem verificar os custos da obra, benefícios para o construtor, lucro, são oferecidas as unidades à venda. Aos candidatos à aquisição são recebidos uma proposta de compra, em que vêm especificadas as condições de pagamento. Somente após já terem um número de subscritores suficientes para arcarem com os encargos da obra em questão, é que o incorporador a inicia. Se dá sua execução por empreiteira, esta é contratada, se for por serviço próprio se ajusta com o responsável técnico, contrata-se calculista, operários, fornecimento de materiais etc. ⁵⁰

Ainda nas palavras de Rizzardo:

⁴⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 255.

⁴⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária** 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 255

⁵⁰ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 14. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 246.

Não se restringe essa atividade à mera construção. Este é um dos aspectos materiais, ao qual somam-se outros, de significativa relevância, que constituem a alma da incorporação e que se revelam na formulação e elaboração da ideia e diretrizes da obra, no planejamento, na mobilização de recursos necessários, na organização, na coordenação ou administração de atividades, na venda de unidades ou partes ideais, no encaminhamento ao registro imobiliário.⁵¹

Após vendidas todas as unidades, é feita a regularização da transferência de domínio, reunindo em uma única escritura, transmitindo as quotas ideais do terreno. Quando concluído, obtém-se o “habite-se” do Poder Público Municipal, então é entregue as chaves de cada unidade. Normalmente é o incorporador que promove a lavratura da escritura da convenção.⁵²

3.2 BREVE HISTÓRICO

Ao longo da história, encontram-se notícias que existiram propriedades em frações ideais de casas e prédios na Babilônia, há mais de dois mil anos antes de Cristo. Assim como Egito antigo e também na Grécia se conheciam esse tipo de propriedade, em que havia mais de um titular, ou diversos moradores. Na idade média, principalmente na França, em Paris, e Orléans, existem notícias de propriedades separadas por andares em prédios de até quatro andares.⁵³

A figura do instituto dos condomínios ou também chamados de copropriedade, conforme elucida Caio Mario, cada época possui seus problemas e necessidades. Na Roma antiga encontra-se a casa geminada, onde ali, mais de uma família vivia sem exercer seus direitos sobre o todo e sim sobre uma parte da coisa. Tinha-se a divisão da *res*, tornando-a autônoma. No direito romano, no entanto, não era tolerado a

⁵¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 261.

⁵² PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 14. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 247.

⁵³ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 8.

divisão da casa por planos horizontais, por lhe parecer contrários aos princípios da época. Pois, tudo que viesse acima estava subordinado ao proprietário do solo⁵⁴.

O ilustre doutrinador menciona sobre o tema no século XIX:

O Código Napoleão, inaugurando o movimento das grandes codificações, não deu importância ao assunto, limitando-se a determinar que, se os diferentes andares de uma casa não pertencessem ao mesmo proprietário, todos suportariam, por inteiro, as despesas de reparação e reconstrução das paredes mestras e do teto, na proporção do valor de seu andar, cabendo a cada um seu respectivo piso, e a cada um a escada do andar inferior até o seu (Código Civil francês, art. 664, primitivo).⁵⁵

Já o código italiano de 1865, o Código português de 1867, o Código espanhol de 1888, o BGB de 1896, entre outros, demonstraram conhecimento sobre a superposição de planos, porém ainda era uma matéria pouco desenvolvida. Assim tem sido na Alemanha, até 1951 que previu a propriedade separada por vivendas. Já o código suíço formou-se uma forte corrente doutrinária tendente a admitir a divisão por andares no direito moderno. O direito soviético não acolheu instituto.⁵⁶

No mesmo sentido, o autor acrescenta:

Em Portugal, o Decreto-lei n. 40.333, de 14 de outubro de 1955, regulou minuciosamente o condomínio de edifícios. Na Bélgica, a lei de 1924 modificou o Código Civil, no que diz respeito à copropriedade. Na França, a lei de 28 de junho de 1938 revogou o artigo do Código e instituiu novo regime para a propriedade em comum. Na Itália, legislação de 1934 e 1935 disciplinou em termos modernos as relações entre condôminos, sobre casas, e o novo Código Civil, arts. 1.117 e seguintes, determinou os princípios do condomínio nos edifícios. Na Espanha, o art. 396 do Código foi modificado pela lei de 1939, que ofereceu nova regulamentação à comunhão de bens, no tocante à propriedade dos diferentes andares de um edifício. Na Argentina, a lei de 1948 detidamente tratou da propriedade horizontal. O Chile o fez em 1937, o Uruguai em 1946, a Venezuela em 1957.⁵⁷

No direito brasileiro não foi diferente, é possível observar a evolução também vagarosa e superficialmente tratada no Código Civil de 1916, no qual não se encontra um tratamento específico, sendo que apenas recentemente se teve soluções positivas sobre.

⁵⁴ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 14. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 53.

⁵⁵ Ibid. p. 55.

⁵⁶ Ibid. p. 55.

⁵⁷ Ibid. p. 57.

Sobre o tema, menciona o ilustre doutrinador:

A disciplina da propriedade edilícia no Brasil não veio contemplada no Código Civil de 1916, que se limitou a tratar, dentro do direito de vizinhança, da “casa de parede-meia”. Iniciou a regulamentação com o Decreto n. 5.481/1928, e se aprofundou através da Lei n. 4.591/1964, passando, nos dias de hoje, para o Código Civil de 2002, introduzido pela Lei n. 10.406/2002, e constando prevista nos seus artigos 1.331 a 1.358 (Livro III, Título III, Capítulo VII). Todavia, em aspectos não regulados pelo Código Civil, cujas normas têm mais caráter complementar, ainda se mantém a vigência as disposições da Lei n. 4.591/1964.⁵⁸

Ainda, ressaltando as palavras do autor sobre o tema:

O edifício de múltiplos andares veio, efetivamente, abrir uma frente nova no setor econômico e no jurídico. Criou, sem dúvida, um valor novo, possibilitou o progresso das cidades, propiciou crescimento de recursos aos que eram senhores de imóvel situado em zona de urbanização rica e ofereceu oportunidade a todos, numa escala de fortuna altamente variada, para adquirir casa própria. Multiplicou a utilização imobiliária e, portanto, desdobrou economicamente o sentido útil da propriedade.⁵⁹

3.3 CONDOMÍNIO GERAL E EDILÍCIO

As doutrinas definem em duas espécies de condomínio, sendo eles, o condomínio geral (que pode ser convencional, eventual e necessário) e o edifício. No condomínio geral, os poderes inerentes ao domínio são exercidos por duas ou mais pessoas, sendo estes, dividido por ambos, que são proprietários de frações ideais do todo, notadamente, indiviso, e são denominados de coproprietários, comproprietários ou apenas condôminos.

Quanto a sua origem, pode decorrer da vontade das partes, por exemplo, numa compra e venda. Pode ser também, eventual, como por exemplo, num testamento, ou doação. Já quando for necessário, é quando é sobre determinação da lei.⁶⁰

De acordo com o artigo 1.314, do Código Civil: “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis

⁵⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 10.

⁵⁹ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 14. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 56

⁶⁰ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 925.

com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.”⁶¹

Já o condomínio edilício é tratado pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil e também regido pelos artigos da Lei n. 4.591/64. O condomínio se dá pela união indissolúvel da propriedade, tendo áreas exclusivas e áreas de uso comum. Os condôminos têm deveres de contribuir com as devidas despesas conforme a proporção da sua fração ideal, ressalvado o contrário previsto na convenção.⁶²

Sobre o tema, disserta Tartuce:

O condomínio edilício pode ser horizontal ou vertical. Embora haja certa controvérsia nessa classificação, parece-nos que a concepção de Caio Mário da Silva Pereira é a mais adequada. O condomínio horizontal é aquele em que as unidades autônomas são separadas por planos virtuais horizontais, razão por que também pode ser chamada de condomínio em planos horizontais. Isso significa que os famosos condomínios em prédios de apartamentos de vários andares representam um condomínio horizontal, pois os andares são separados por planos virtuais horizontais. Por outro lado, o condomínio vertical ou em planos verticais é aquele cujas unidades privativas são separadas por planos virtuais verticais. Trata-se dos famosos condomínios de casas.⁶³

Segundo Scavone, é preciso estabelecer e administrar o uso dessas áreas comuns, que diferente do condomínio geral, são inalienáveis, ou seja, não podem ser destacadas. Mesmo que, por exemplo, queiram vender um salão que não é usado, mesmo que com a anuência de todos os condôminos, esta não pode ser vendida a terceiros. Outro ponto, é que todos devem contribuir com as despesas comuns, como por exemplo, salário do zelador, porteiros, faxineiros, porteiros, etc. frise-se que essa fração para a contribuição, é baseada conforme a proporção e relação ao todo. Com essa proporção, se fixa para o rateio das despesas.⁶⁴

⁶¹ BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 14 de abr. 2021.

⁶² CASSETARI, Christiano. **Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais**. 3ª ed. 2018. p. 164.

⁶³ TARTUCE, Flávio. Novidades da lei nº 13.465/2017: **o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Jusbrasil, 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. Acesso em: 16 de abr. 2021.

⁶⁴ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 933

Conforme visto, em nosso ordenamento jurídico, o instituto do condomínio edilício, é tratado nos artigos 1.331, e seguintes do Código Civil de 2002, *in verbis*:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público. § 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.⁶⁵

Segundo Rizzardo: “Caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns.”⁶⁶ Prosseguindo nos comentários do autor: “Esse instituto, que se implantou e foi se difundindo nos meados a partir da primeira metade do século passado, encontra-se atualmente regido pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil.”⁶⁷ Mas antes disso, menciona o autor: “A disciplina legal do condomínio edilício desenvolve-se a partir do Decreto n. 5.481, de 25 de junho de 1928, modificado pelo Decreto-lei n. 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, seguindo-se a Lei n. 385, de 5 de julho de 1948, e a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.”⁶⁸

O ilustre doutrinador Agharian, discorre em sua obra:

Em oposição ao condomínio clássico estudado, cuja característica primeira é a precariedade, a transitoriedade, o condomínio edilício é marcado pela

⁶⁵BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 14 de abr. 2021.

⁶⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 4.

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Manual do Condomínio Edilício**: (art. 1.331 a 1.338 do Código Civil) – Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 3.

definitividade, pela perpetuidade, e como tal o direito vai lhe dar tratamento, distinguindo-o, contudo, do chamado condomínio forçado, também indissolúvel, pela sua realidade física e finalidade, como muros e cercas.⁶⁹

No que diz respeito a natureza jurídica do condomínio edilício, comenta o ilustre doutrinador sobre a interessante correlação entre a propriedade particular e a comum: “é essencial ter em vista que dois tipos de propriedade aí coexistem: a propriedade individual e a propriedade coletiva, que aqui mais uma vez reclamam a atenção do especialista para a circunstância envolvente de sua reunião.”⁷⁰

No mesmo sentido, leciona Rizzardo:

Em termos simples, temos uma mistura de propriedade individual e de propriedade comum, vindo a constituir uma modalidade de domínio *sui generis*, coexistindo a propriedade exclusiva ou individual incidente nas unidades autônomas e a propriedade de áreas comuns, pertencentes a todos. Na primeira, os proprietários exercem plena propriedade individual e privativa de uso, gozo e disposição, com poderes para livremente instituir gravames e para alienar sem o consentimento dos demais titulares, aos quais nem se reserva o direito de preferência. Na segunda, existe a total vinculação à unidade individual ou privativa, como se fosse um seu acessório, e dela não podendo desvincular-se. Todavia, o uso é comum de todos os titulares, não se admitindo a venda separada, e neste particular é que se dá o condomínio, ou a *communio* propriedade. O conjunto da parte comum é formado por vários itens, e que se exemplificam no solo, na estrutura do prédio, no telhado, no terraço, na rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, na calefação e na refrigeração central, nos acessos, na sala de entrada, nos portões, nas cercas. A especificação aparece detalhada no artigo 1.331, em seus §§ 1º e 2º, com a sua titularidade proporcional em função da área de cada unidade.⁷¹

O artigo 1.332 do Código Civil dispõe sobre os três atos necessários para a instituição do condomínio, quais sejam: ato de instituição, convenção e regimento interno. *in verbis*:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:
I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

⁶⁹ AGHIARIAN, Hércules **Curso de direito imobiliário**. 12. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015. p. 233.

⁷⁰ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 14. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 74.

⁷¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 32.

- II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III - o fim a que as unidades se destinam.⁷²

O legislador deixou claro no art. 7º da lei 4.591/64, o que já é citado no artigo supramencionado, determinando a obrigatoriedade da inscrição no Registro de Imóveis. Ao mesmo tempo, se extrai dos tribunais que: na ausência de inscrição no Registro Imobiliário, a Convenção vale entre condôminos e os obriga.”⁷³

Está disposto nos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.⁷⁴

Insta comentar sobre o inciso V, do artigo supramencionado, nas palavras de Rizzardo: “Constitui-se o regimento ou regulamento interno de um conjunto de normas de procedimento mais particularizado que rege o condomínio, sobretudo a conduta dos condôminos, suplementando e regulamentando as regras da convenção.”⁷⁵

⁷² BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 15 de abr. 2021.

⁷³ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 14. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 112.

⁷⁴ BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 15 de abr. 2021.

⁷⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 154.

Já quanto a individualização, se extrai da doutrina que: “a designação numérica ou alfabética de cada apartamento, para efeito da individualização e discriminação das unidades, que a lei impõe ao incorporador após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, sob pena de responder por perdas e danos.”⁷⁶

3.4 CONDOMÍNIO DE LOTES

Outra novidade da lei 13.465/2017 é o chamado condomínio de lotes, no qual, se encontra disposto no art. 1.358-A do CC, que assim dispõe:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)⁷⁷

O condomínio, edilício vertical (de casas), ao ser observado na lei nº 4.591/64, em seu art. 8º, alínea (a), dispõe que: “em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas” ⁷⁸ está dizendo que não são criados lotes e sim “unidades imobiliárias vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns. Essas unidades autônomas consistem necessariamente em construções existentes, e não em meros lotes.”⁷⁹

⁷⁶ PEREIRA, Caio Mario da Silva. Condomínio e Incorporações. 14. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p.112

⁷⁷ BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 19 de abr. 2021.

⁷⁸ BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Portal da Legislação, Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 19 de abr. 2021.

⁷⁹ TARTUCE, Flávio. Novidades da lei nº 13.465/2017: **o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Jusbrasil, 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. Acesso em: 19 de abr. 2021.

Já o novo artigo 1.358-A do Código Civil, criou a possibilidade de um condomínio composto por lotes, os quais estarão vinculados a uma fração ideal das áreas comuns definidas as proporções no ato da instituição. O que quer dizer que as ruas, praças, e demais áreas de uso de todos os condôminos continuam sendo privadas,⁸⁰ diferentemente do loteamento de acesso controlado, o qual será tratado no presente trabalho posteriormente.

Rizzardo leciona sobre o assunto em sua obra:

No condomínio de terreno e, assim, de lote, a unidade autônoma será o terreno e não a edificação sobre ele. A cada proprietário de unidade autônoma fica assegurada a livre utilização e edificação no lote, desde que obedecidos os ditames de ordem pública, em geral municipais, e não forem contrariadas as regulamentações da Convenção de Condomínio. A construção ou acessão que surgir vai aderir ao lote, equivalendo a uma unidade autônoma.⁸¹

Menciona o autor sobre condomínio de lotes que a lei 13.465/17 veio para alterar vários institutos, introduzindo a figura dos condomínios de lotes, e, menciona as disposições anteriores sobre o assunto em questão:

O fundamento legal da modalidade de condomínio em terreno já era previsto no artigo 8º da Lei n. 4.591/1964 e no artigo 3º do Decreto-lei n. 271/1967. Pela Lei n. 4.591/1964, deve haver edificação para se instituir o regime condominial. Todavia, o artigo 3º do Decreto-lei n. 271 equipara as obras de infraestrutura à construção da edificação: “Aplica-se aos loteamentos a Lei n. 4.591/1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.”⁸²

O autor menciona sobre a “confusão” que havia antes da lei 13.465/17 e a insegurança jurídica que pairava sobre esses empreendimentos antes de serem regulamentados, pois confundia-se os termos, condomínio fechado e loteamento

⁸⁰ TARTUCE, Flávio. Novidades da lei nº 13.465/2017: **o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Jusbrasil, 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. Acesso em: 19 de abr. 2021.

⁸¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 8. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 69.

⁸² Ibid.

fechado, pois, nestes empreendimentos eram subdividas as glebas em lotes destinados à edificação, tendo unidades privadas e as suas vias internas públicas, sendo concedido pelo município o uso exclusivo das áreas aos proprietários dos lotes. Aí, então, era formada uma associação de moradores para gerir a “coisa comum”. Menciona também, que havia grande controvérsia às atribuições de cobranças quanto às taxas referentes a associação por parte do proprietário do lote, que em comparação ao condomínio edilício é equivalente a taxa do condomínio. Diante de tantas controvérsias e insegurança jurídica, assim como a figura do condomínio de lotes, a lei n. 13.465/17 veio para modificar legislações já existentes e criar então, os chamados: Condomínio de Lotes e também o Loteamento de Acesso Controlado⁸³.

3.5 DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Rizzardo destaca que a lei da Reurb, a lei nº 13.465/17, trouxe importantes regras em relação aos lotes que tiveram construções feitas sobre ele através do art. 61, o chamado condomínio urbano simples. Menciona: “havendo a concordância da unanimidade dos ocupantes, procede-se ao registro, para a averbação, dos espaços ocupados pelas edificações, dos destinados para o uso comum e dos reservados para as passagens.”⁸⁴

Está disposto no artigo 61, da lei nº 13.645/17:

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

⁸³ DUARTE, Fellipe Simões. **A criação do condomínio de lotes: entenda o que mudou com a Lei 13.465/17**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 25, n. 6172, 25 maio 2020. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/63151>. Acesso em: 20 abr. 2021

⁸⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 8. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 71.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).⁸⁵

Tartuce menciona que a nova norma foi criada para sanar uma realidade já existia. Leciona também que se aplica apenas a imóveis urbanos, como está disposto no nome. Trata-se de um condomínio edilício mais informal e com dimensões menores. Diante de sua simplicidade, é dispensada a convenção. É importante mencionar que como se trata de condomínio, então será composto por unidades autônomas, cada construção terá uma matrícula própria no Cartório de Imóveis, e, assim, como no condomínio edilício, cada unidade ficará vinculada a uma fração das áreas comuns. Já quanto a gestão, por ser um instituto mais informal, os condôminos poderão optar por acordos por instrumentos particulares. Outro ponto importante a ser mencionado pelo autor, é sobre o registro opcional desses acordos no Cartório de Imóveis para que haja efeito perante terceiros.⁸⁶

“Não havendo acordo entre os condôminos, aí será o caso de valer-se das regras de condomínio edilício previstas a partir do art. 1.331 do CC para que, em assembleia, a decisão observe o quórum de votação.”⁸⁷

3.6 CONDOMÍNIO RURAL OU DE CHÁCARAS

Para abordar o tema em questão, iniciar-se-á com o conceito de imóvel rural, previsto na lei nº 4.504/64:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:
I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua **qualquer que seja a sua localização** que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou

⁸⁵ BRASIL. Lei nº 13.465/17, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.** Portal da Legislação, Brasília, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 20 de abr. 2021.

⁸⁶ TARTUCE, Flávio. Novidades da lei nº 13.465/2017: **o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado.** Jusbrasil, 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. Acesso em: 20 de abr. 2021.

⁸⁷ Ibid.

agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;⁸⁸

Conforme já exposto, no primeiro capítulo do presente trabalho, o artigo 3º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, a 6.766/79 dispõe que:” 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.⁸⁹

Nesse sentido, se extrai da doutrina:

Área urbana e conversão de área rural em urbana: a LPS é lei de parcelamento do solo urbano, e não do rural; por isso, só se aplica ao parcelamento de imóveis urbanos. Para fins do registro de imóveis, não é relevante se é rural o imóvel por destinação ou localização. Basta verificar se este se encontra no cadastro imobiliário municipal, quando então será urbano, ou no cadastro de imóveis rurais do INCRA, quando então será rural. Determina o art. 3o da LPS que 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. Ou seja, cabe ao município definir e organizar sua zona urbana, bem como definir a área em que esta zona urbana deverá crescer, transformando a parte rural em urbana. É muito comum que o loteamento se desenvolva sobre área que era rural e passará a ser urbana ou, mais comumente, zona de expansão urbana. Para tal, o art. 53 da LPS determina que todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente. Na prática, o interessado leva ao conhecimento do INCRA a lei municipal que tornou a área em urbana ou de expansão urbana, mais a prova da inscrição desta área no cadastro municipal, requerendo o cancelamento do cadastro neste órgão. Analisada a regularidade da documentação, o INCRA emite termo autorizando a baixa no registro de imóveis, que deve ser requerido pelo proprietário. Tal ato é vinculado, bastando a comprovação ao INCRA da mudança da destinação do imóvel.⁹⁰

Como visto, cabe ao município dispor quais são as áreas urbanas ou de expansão urbana dentro de seus limites territoriais. Após a autorização por parte da

⁸⁸ BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Dispõe sobre o Estatuto da Terra e da outras providências.** Portal da Legislação, Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 21 de abr. 2021.

⁸⁹ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 21 de abr. 2021.

⁹⁰ CASSETARI, Christiano. **Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais – Col. Cartórios.** 3ª ed. 2018. p. 142.

prefeitura, seja por decreto ou lei complementar, é preciso informar no INCRA sobre a alteração, conforme dispõe o artigo 19 da Instrução Normativa 82/2015 do INCRA:

Art. 19. Quando o imóvel perder a destinação que o caracterizava como rural, nos termos do Capítulo III, deverá ser providenciada a atualização cadastral, que corresponderá às operações de:

I - Cancelamento de cadastro, no caso de descaracterização da área total cadastrada; ou

II - Atualização cadastral da área remanescente, no caso de descaracterização de área parcial.⁹¹

Outro ponto a ser esclarecido é que quem irá atestar a regularização do imóvel no que se refere aos aspectos ambientais e urbanísticos é o Poder Público Municipal, conforme dispões o artigo 21 da Instrução Normativa já mencionada.

Assim dispõe: “O deferimento do pedido não implica o reconhecimento da regularidade da situação do imóvel, no que se refere aos aspectos ambientais e urbanísticos, que serão analisados pelos órgãos e entidades competentes, de acordo com a legislação de regência.”⁹²

Importante ressaltar que o não preenchimento dos requisitos configura crime contra administração pública, previsto no artigo 50 da Lei 6.766/79, mencionado anteriormente no presente trabalho.

⁹¹ BRASIL. Instrução Normativa nº 82 de 27 de março de 2015. **Dispõe sobre os procedimentos para atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências.** Disponível em: https://antigo.incra.gov.br/media/docs/legislacao/instrucao-normativa/in_82_2015.pdf. Acesso em: 21 de abr. 2021.

⁹² BRASIL. Instrução Normativa nº 82 de 27 de março de 2015. **Dispõe sobre os procedimentos para atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências.** Disponível em: https://antigo.incra.gov.br/media/docs/legislacao/instrucao-normativa/in_82_2015.pdf. Acesso em: 21 de abr. 2021

4 O §8º, DO ART.2. DA LEI 6.766/79 (INSTITUÍDO PELA LEI 13.465/2017): LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

O presente capítulo tem o objetivo de analisar sobre a modalidade específica de empreendimento que é o foco principal do trabalho, os Loteamentos de Acesso controlado.

Abordar, sobre o uso dos bens públicos pelos proprietários dos loteamentos; analisar sobre a regulamentação dos mesmos apresentar possíveis desafios enfrentados para a sua implantação pelos Municípios, por se tratar de uma novidade legislativa.

4.1 BENS PÚBLICOS E A POSSIBILIDADE DE USO PRIVATIVO POR PARTICULARES - O CONTROLE DO ACESSO AS VIAS PÚBLICAS

Tratar-se-á, neste tópico, sobre o tema que gerou controvérsias, pautado no art. 22 da lei nº 6.766/1979, que “determina que as vias públicas, praças e demais áreas livres do loteamento passam, com o seu registro, ao domínio do Município, de maneira que, ao fechar o loteamento, haveria a utilização exclusiva de bens públicos.”⁹³

Sobre o tema, leciona Scavone:

Com efeito, o parcelamento do solo urbano levado a efeito nos termos da Lei 6.766/1979 resultará em lotes autônomos, isto é, lotes dotados de matrícula própria sem vinculação a qualquer área comum, na exata medida em que os lotes assim aprovados e registrados submetem as áreas destinadas a ruas, praças, avenidas, alamedas e demais espaços para logradouros públicos descritas no projeto aprovado ao regime do art. 22 da Lei 6.766/1979, segundo o qual, com o registro do loteamento, essas áreas passam ao domínio público e, nessa medida, **são bens de uso comum do povo**, conforme determina o art. 99, I, do Código Civil.⁹⁴

⁹³ KERN, Marinho Dembinski. **Condomínio de Lotes e Loteamentos Fechados**. São Paulo. 2019. p. 99.

⁹⁴ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 156.

Nesse sentido, é possível observar que o doutrinador menciona sobre a característica do loteamento de acesso controlado que, por serem cercados, ou murados e, tendo em seu interior bens de uso comum do povo, estes descritos no artigo 99 do código civil, mais especificamente em sua menção, o inciso I. “obtem autorização do Poder Público Municipal para fechamento do perímetro e controle de acesso.”⁹⁵ visando assim, maior segurança aos moradores.

Para abordar sobre o tema, insta observar o artigo 99, o qual dispõe sobre bens públicos, *in verbis*:

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;
III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.⁹⁶

Sobre o tema, Cassetari disserta: “Os bens de uso comum do povo são aqueles que, destinados a um fim público, podem ser utilizados indistintamente por todos, sem necessidade de consentimento da administração, tais como as ruas, praças, rios etc.”⁹⁷ ainda acrescenta: “a regulamentação desta utilização, bem como a cobrança de taxas sobre sua utilização, não descaracteriza este tipo de bem.”⁹⁸ Já os bens de uso especial: “também chamados de bens do patrimônio administrativo são aqueles afetados a uma destinação específica. Fazem parte do aparelhamento administrativo, sendo considerados instrumentos para execução de serviços públicos.”⁹⁹

Viana destaca a importância de diferenciar o loteamento fechado com loteamento de acesso controlado e suas implicações:

Não se confunda o loteamento fechado com o loteamento de acesso controlado. O loteamento fechado distingue-se do loteamento tradicional porque a gleba é subdividida em lotes, como qualquer loteamento, são

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

⁹⁶BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1 de mai. 2021

⁹⁷CASSETARI, Christiano. **Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais – Col. Cartórios**. 3ª ed. 2018. p. 36.

⁹⁸Ibid.

⁹⁹MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Administrativo**. 11ª ed. 2021. p. 428.

abertas vias de circulação, logradouros públicos etc., atendendo em tudo os requisitos urbanísticos para o loteamento. (art.4º da Lei nº 6.766/79) O acesso ao loteamento é controlado e a gleba é cercada. Ocorre que, na etapa material do loteamento, que se desenvolve perante a Prefeitura ou o Distrito Federal, conforme o caso, o loteador informa que o loteamento será fechado, ficando as vias internas de circulação, as praças dentro dele, espaços livres de uso exclusivo dos proprietários. Essa outorga pelo Município é feita pela permissão de uso ou concessão de uso, o que significa que da aprovação do loteamento já consta esse ponto, que integrará o ato administrativo, que concede ou permite o uso, a ser apresentado ao oficial do registro de imóveis.¹⁰⁰

Segundo Viana, no Loteamento de Acesso Controlado: “as vias de comunicação, praças e espaços livres do parcelamento continuam sendo de propriedade do Município, alterando-se apenas o direito de uso”¹⁰¹

Marinho Dembinski Kern, acrescenta que: “dado que somente é concedida a possibilidade de fechamento do loteamento com controle – mas não impedimento – do acesso ao interior do empreendimento, parece-nos desnecessária a exigência de eventual desafetação dos bens públicos resultantes do loteamento.”¹⁰²

Para melhor entendimento, nas palavras de Alexandre Mazza: “concessão de uso de bem público: é o contrato administrativo bilateral pelo qual o Poder Público outorga, mediante prévia licitação, o uso privativo e obrigatório de bem público a particular, por prazo determinado.”¹⁰³ Já quanto a permissão de uso: “é o ato administrativo unilateral, discricionário e precário pelo qual o Poder Público defere o uso privativo de bem público a determinado particular em atenção a interesse predominantemente público.”¹⁰⁴ No mesmo sentido, “Quando a concessão implica utilização de bem de uso comum do povo, a outorga só é possível para fins de interesse público.”¹⁰⁵

É de suma importância destacar o que leciona Scavone, sobre onde se encontra pautado o interesse público:

A concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público atribui a utilização exclusiva de um bem de seu domínio a particular, para que o explore segundo sua destinação específica. (...) a concessão pode ser remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, mas deverá sempre ser precedida de autorização legal (...) na concessão de uso, como,

¹⁰⁰ VIANA, Marco Aurelio S., **Loteamento de Acesso Controlado**. 2019. Disponível em: <http://www.marcoaurelioviana.com.br/artigos/loteamento-de-acesso-controlado/>. Acesso em: 1 de mai. 2021.

¹⁰¹ Ibid.

¹⁰² KERN, Marinho Dembinski. **Condomínio de Lotes e Loteamentos Fechados**. São Paulo. 2019. p. 104.

¹⁰³ MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Administrativo**. 11ª ed. 2021. p. 433.

¹⁰⁴ Ibid..

¹⁰⁵ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 33. ed. São Paulo. 2019. p. 888.

de resto, em todo contrato administrativo, prevalece o interesse público sobre a particular razão pela qual é admitida a alteração de cláusulas regulamentares do ajuste e até mesmo sua rescisão antecipada, mediante composição dos prejuízos, quando houver motivo relevante para tanto.

Qual seria o interesse público a ensejar a concessão dos bens públicos ao uso exclusivo dos proprietários dos lotes?

A resposta se dá com simplicidade. **O fato de o Poder Público livrar-se da manutenção desses bens, assim como o fortíssimo argumento da segurança pública do cidadão, são motivos mais que suficientes para admitir-se a concessão.**¹⁰⁶

Conforme visto no parágrafo supramencionado, Scavone disserta que o interesse público será pautado no argumento de que o Poder Público Municipal abrirá mão das despesas de manutenção em geral, limpezas diversas, entre outros passando assim esses encargos para a associação de moradores.

Sobre o tema, é a opinião de Custodio:

Sendo a concessão de direito real de uso uma modalidade de contrato administrativo, celebrado entre a Administração Pública e terceiros, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo (art. 7º, § 1º, do Decreto-Lei nº 271/1967), o primeiro passo, para a delimitação subjetiva dos concessionários, é exigir dos habitantes do loteamento que eles se organizem formalmente em associação de moradores, registrando seus atos constitutivos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Dois problemas daí exsurtem: (I) na relação interna do loteamento fechado, a cobrança de contribuição compulsória dos moradores do loteamento para a manutenção dos serviços prestados pela associação; e, (II) na relação externa do loteamento fechado, a afetação desses logradouros públicos ao uso especial dos moradores em detrimento do uso comum do povo.¹⁰⁷

4.2 A LEI N. 13.465/2017 E A REGULAMENTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Segundo Custódio, até o advento da lei nº 13.465/2017, a Lei de Parcelamento do solo Urbano era omissa sobre os fechamentos dos loteamentos, porém já existiam doutrinas que se amparavam na concessão de direito real de uso, do artigo 7º, caput, do Decreto-lei nº 271/ 67, este que não foi revogado em sua totalidade, o município poderia desafetar e em seguida afetar ao uso especial dos moradores desses

¹⁰⁶ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 170.

¹⁰⁷ CUSTODIO, Vinicius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento De Acesso Controlado e Do Condomínio de Lotes na Lei Federal Nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, v.09, n.4, 1930-1952, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>. Acesso em: 4 de mai. 2021

loteamentos por meio da concessão de direito real de uso. Porém, isso gerava insegurança jurídica.¹⁰⁸

Com a edição da lei nº 13.465/2017, através do artigo 78, estes Loteamentos Fechados passaram a possuir a nomenclatura de Loteamento de Acesso Controlado, a lei inclui o § 8º ao art. 2º da Lei n. 6.766/1979, *in verbis*:

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

[...]

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

[...]

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo **controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso** a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.¹⁰⁹

Conforme é possível observar, a lei é bastante clara sobre o não impedimento do acesso, desde que identificados ou cadastrados. Nas palavras de Marinho Dembinski Kern: “é uma espécie de loteamento em que há o fechamento do perímetro, por meio de ato do poder público Municipal. Porém, esse fechamento não pode ser absoluto, uma vez que a norma veda o impedimento de acesso com relação a não residentes desde que identificados ou cadastrados.”¹¹⁰ Ainda complementa: “o loteamento de acesso controlado é mais seguro do que o loteamento normal (aberto), pois há possibilidade de fazer prévio cadastro e/ou identificação dos que adentram o empreendimento.”¹¹¹

Marinho Dembinski Kern ainda acrescenta: “Seja como for, o loteamento de acesso controlado é efetivamente loteamento, ou seja, modalidade de parcelamento

¹⁰⁸ CUSTODIO, Vinicius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento De Acesso Controlado e Do Condomínio de Lotes na Lei Federal Nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, v.09, n.4, 1930-1952, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>. Acesso em: 2 de mai. 2021

¹⁰⁹ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 2 de mai. de 2021

¹¹⁰ KERN, Marinho Dembinski. **Condomínio de Lotes e Loteamentos Fechados**. São Paulo. 2019. p. 100.

¹¹¹ Ibid. p. 101.

do solo regido, portanto, pela Lei n. 6.766/1979 e pelas eventuais leis estaduais e municipais que tratem do tema.”¹¹²

4.3 BREVE ANÁLISE SOBRE O PAGAMENTO COMPÚLSÓRIO DAS DESPESAS COMUNS NOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

O assunto em questão trata-se sobre o conflito que há entre a cobrança perante os proprietários dos loteamentos que não façam parte da associação de moradores. É colocado em questão a liberdade de associação, que é assegurada pela Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XX que diz: “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.”¹¹³ Em conflito com o princípio que veda o enriquecimento sem causa, previsto no artigo 884, Código Civil, que diz: “Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”¹¹⁴

Insta mencionar sobre o que diz o artigo 36-A, da Lei nº 6.766/1979, *in verbis*:

Art. 36-A: As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.¹¹⁵

Marinho Dembinski Kern comenta sobre o tema que o artigo 36-A foi inserido também pela Lei nº 13.465/2017 para evitar o chamado enriquecimento sem causa e também respeitando o direito à liberdade de associação. Ainda, leciona que o contrato

¹¹² Ibid. p. 104.

¹¹³ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 4 de mai. De 2021.

¹¹⁴ BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 5 de mai. De 2021.

¹¹⁵ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 4 de mai. de 2021.

não poderá instituir cláusula estipulando associação obrigatória por parte de quem o contratar, pois, isso, viola o princípio da liberdade de associação.¹¹⁶

Ao consultar a jurisprudência sobre o tema, a Suprema Corte, em sede de Recurso Extraordinário com repercussão geral reconhecida, manifestou-se:

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

(STF - RE: 695911 SP, Relator: DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 15/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 19/04/2021)¹¹⁷

¹¹⁶ KERN, Marinho Dembinski. **Condomínio de Lotes e Loteamentos Fechados**. São Paulo. 2019. p. 137.

¹¹⁷ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. STF. **Recurso Extraordinário: RE 695911 SP – São Paulo**. Recurso extraordinário. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1194722389/recurso-extraordinario-re-695911-sp/inteiro-teor-1194722399>. Aceso em: 4 de mai. De 2021.

Scavone, em sua obra, também menciona sobre o tema: “Ainda que não tenha se associado – e este é um direito constitucional –, não pode deixar de contribuir para as despesas comuns sob pena de enriquecer ilicitamente.” E ainda, complementa:

Neste caso, os titulares de lotes autônomos de acesso controlado **devem**, nos termos do parágrafo único do art. 36-A da Lei 6.766/1979, legalmente, participar dos rateios inerentes às despesas decorrentes dos objetivos da associação não pelo fato de serem associados, mas pela administração imobiliária exercida pela associação e que beneficia o titular do lote nesses empreendimentos.¹¹⁸

Por final, e ainda nas palavras de Scavone: “O contratante, adquirente do lote, não pode ignorar a existência do fechamento do loteamento e, ao adquirir o imóvel, presume-se, pelo efeito publicitário do registro do contrato-padrão entre aqueles do art. 18 da Lei 6.766/1979, a anuência com o pagamento das despesas de manutenção.”¹¹⁹

4.4 DESAFIOS PARA IMPLANTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO PELOS MUNICÍPIOS

De início, cabe destacar: compete aos Municípios, nos termos no artigo 30, inciso VIII da Carta Magna: “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.”¹²⁰

Na mesma toada, dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, no artigo 182, da Constituição Federal:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar

¹¹⁸ SCAVONE Junior, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 172.

¹¹⁹ Ibid. p. 176.

¹²⁰ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 5 de mai. de 2021.

o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

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

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.¹²¹

Nos termos do artigo 24, inciso I, parágrafo 1º: “Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico; § 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.”¹²²

No ano de 2001, foi editado o Estatuto da Cidade¹²³, este, criado para regularização das diretrizes do texto constitucional.

Custodio destaca suas conclusões sobre o Loteamento de Acesso controlado: a primeira é que este necessita da anuência da Prefeitura Municipal, pois sem a qual será considerado loteamento fechado, que no seu ver é inconstitucional e passará ser ilegal. Sua segunda conclusão é que sem regulamento municipal que disponha sobre as construções, sobre o controle do fluxo de pessoas e veículos, quais sejam sobre os portões, grades, cercas, etc.; modos de sinalização; condições sobre as exigências para o cadastramento dos transeuntes, o que é permitido ou não constar nessas informações; o controle então, não poderá ser feito. Já a terceira conclusão é que após identificação ninguém poderá impedir a liberdade de locomoção nas partes internas dos loteamentos. A quarta conclusão é que a expressão “não residentes” querdizer que abrange a qualquer um do povo, não ferindo o direito de ir e vir. Já sua

¹²¹ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 5 de mai. de 2021

¹²² Ibid.

¹²³ Ibid.

quinta conclusão é o impedimento de acesso aos não residentes, pedestres e condutores, o art. 2º, § 8º, da Lei Federal nº 6.766/1979 condiciona tal acesso a identificação ou cadastro e que este fere princípios constitucionais, como, na opinião de Custódio, o princípio da igualdade, e os direitos à intimidade e à vida privada, de modo que constrange os não residentes a se identificarem.¹²⁴

Quanto a menção do autor supramencionado sobre a liberdade de locomoção, extrai-se o entendimento dos Tribunais acerca:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Artigo 1º, parágrafo único, e artigo 2º da Lei nº 3.953, de 22 de dezembro de 2010, do Município de Atibaia, que revogou as leis que tratavam do fechamento normalizado de loteamentos, vilas e ruas sem saída situadas em áreas predominantemente residenciais, preservando as situações já consolidadas, e Lei nº 2.568, de 30 de setembro de 1993, com a redação que lhe deu a Lei nº 2.963, de 20 de maio de 1999, ambas também do Município de Atibaia, que dispôs sobre a criação de "Bolsões Residenciais" – Inexistência de invasão de competência legislativa alheia para dispor sobre direito civil ou sobre normas gerais de direito urbanístico – Município que não se excedeu ao legislar sobre o tema, num contexto voltado a garantir o bem estar de parcela expressiva de seus habitantes – Inocorrência, ainda, de vício de cunho material, a partir da indicação de que o diploma em comento segrega espaço público de uso comum – **Controvérsia instaurada no presente feito que envolve, na verdade, a colisão aparente de dois princípios fundamentais: o da segurança pública e o da liberdade de locomoção – Necessidade, desse modo, de proceder a uma ponderação de valores – Lógica dos valores que, por sinal, representa a lógica do razoável – Legislação em causa que se limita a estabelecer normas para permitir, em prestígio da segurança dos moradores, o fechamento total ou parcial de determinados espaços urbanos (ruas sem saída, vilas e loteamentos), sem prejuízo do acesso de pedestres e condutores de veículos não residentes, vedada, outrossim, qualquer alteração na destinação de áreas institucionais ou verdes – Liberdade de circulação que, nessa linha, não fica comprometida em demasia – Petição inicial que não se abalou a indicar em que medida se mostraria indispensável assegurar a irrestrita circulação de não residentes nessas áreas, de modo a justificar a maior exposição dos moradores à violência cotidiana da criminalidade – **Valores alinhados no princípio da segurança pública que, destarte, autorizam a restrição de acesso que se pretende impor – Na situação exposta, só haverá real comprometimento do direito de ir e vir daqueles que, presumivelmente mal intencionados, buscam ingressar nesses espaços urbanos sem um propósito legítimo** – Precedentes deste Órgão Especial e da Seção de Direito Público desta Corte – Processo legislativo que não se ressentia da falta de participação comunitária, a induzir a presença do vício de inconstitucionalidade formal – Diploma legal objurgado que dispõe, a rigor, sobre ato autônomo e concreto de administração (autorização para controle de acesso a determinados espaços urbanos), não demandando obrigatória e indiscriminada participação da população no processo legislativo – Controle de acesso que, de toda sorte, depende de aprovação de projeto de reurbanização, mediante requerimento apresentado aos órgãos municipais competentes, assinado por pelos menos cinquenta por**

¹²⁴ CUSTODIO, Vinicius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento De Acesso Controlado e Do Condomínio de Lotes na Lei Federal Nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, v.09, n.4, 1930-1952, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>. Acesso em: 4 de mai. 2021.

cento dos moradores atingidos, e posterior edição de ato normativo municipal específico, acompanhado de declaração expressa de anuência ao projeto subscrita por, no mínimo setenta por cento dos proprietários dos lotes da área a ser delimitada – Coletas dessas assinaturas, ademais, que deve necessariamente ser precedida de reuniões abertas ao público, com a convocação dos moradores dos lotes lindeiros aos bolsões residenciais, obrigando a participação de toda a população direta ou indiretamente afetada, atendendo-se ao anseio de se ampliar a participação social nas intervenções urbanas – Bolsões residenciais, ademais, que já existem no Município há mais de vinte anos, sem qualquer resistência da sociedade local, o que induz à presunção de que atende o interesse coletivo, sem qualquer impacto negativo na mobilidade urbana – Atos normativos municipais impugnados, por outro lado, que não importam em violação ao direito de liberdade de associação, haja vista que o uso das áreas públicas dos loteamentos é incondicional, dependendo a adesão à entidade de moradores e posterior rateio das despesas de adesão voluntária dos proprietários dos lotes – Questão relativa à contribuição compulsória que nem seria matéria a ser tratada na legislação municipal, uma vez que encontra sua disciplina na legislação federal pertinente, inexistindo qualquer disposição a esse respeito nas leis objurgadas nos autos – Ação Direta de Inconstitucionalidade julgada improcedente.

(TJ-SP - ADI: 20586135720158260000 SP 2058613-57.2015.8.26.0000, Relator: Paulo Dimas Mascaretti, Data de Julgamento: 21/10/2015, Órgão Especial, Data de Publicação: 28/10/2015)

Quanto ao entendimento de Marco Aurelio S. Viana: “O que se controla é o acesso ao loteamento, mas não perdem o caráter de comunidade, de uso coletivo, de fruição própria do povo,”¹²⁵ “a utilização dos bens comuns, que integram o loteamento, continua franqueada a qualquer um do povo, com a uma diferença: o acesso só se permite, em se tratando de não residentes, sejam condutores ou pedestres, mediante prévia identificação ou cadastramento.”¹²⁶

E ainda complementa:

Cabe ao Poder Público municipal regulamentar o controle de acesso, o que se faz em função do planejamento municipal, em especial o **plano diretor**. A meu ver nada impede que na regulamentação o Município exija contraprestações, voltadas para o interesse público, como medidas que assegurem o meio ambiente ecologicamente equilibrado, tais como a manutenção de área verde, se existente no loteamento, a captação de água pluvial etc.¹²⁷

¹²⁵ VIANA, Marco Aurelio S., **Loteamento de Acesso Controlado**. 2019. Disponível em: <http://www.marcoaurelioviana.com.br/artigos/loteamento-de-acesso-controlado/>. Acesso em: 4 de mai. 2021.

¹²⁶ Ibid.

¹²⁷ Ibid.

Conforme as informações coletadas ao longo do trabalho, foi possível concluir que, para seja implementado Loteamento de Acesso Controlado, o Município deverá dispor em sua legislação sobre o tema, definindo as diretrizes de parcelamento e ocupação do solo, através de Lei Municipal, Decreto ou mesmo no Plano Diretor. Conforme exemplo do artigo 42-A, da lei 10.257/2001¹²⁸, das cidades que possuem áreas de risco, nestas obrigatoriamente, deverão constar sobre o uso e ocupação de solo, sob pena de ofensa ao princípio da legalidade.

¹²⁸ BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Portal da Legislação, Brasília, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 5 de mai. de 2021.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como visto, o presente trabalho trouxe pontos relevantes sobre o instituto do Loteamento de Acesso Controlado e os posicionamentos da doutrina e jurisprudência acerca do tema em questão.

Um dos pontos que merecem destaque é sobre a lei 13.645/2017 e a segurança jurídica trazida consigo na resolução de vários pontos. Antes do seu advento, mesmo muito antes, já eram realizados os loteamentos fechados sem mesmo ter legislação para regularização dos mesmos. Após a criação da lei, então surgiu a figura do loteamento de acesso controlado, onde, é realizado o cadastramento ou identificação dos não residentes. O que, respeita, pondera, segundo a maioria da jurisprudência, conforme a pesquisa feita, os princípios da segurança pública e o direito de ir e vir.

A hipótese levantada sobre a constitucionalidade do Loteamento de Acesso Controlado foi confirmada através do entendimento da doutrina e dos tribunais, no sentido de que, desde que identificados ou cadastrados, qualquer pessoa residente ou não nesses loteamentos, poderão ter acesso ao seu interior. Sendo expressamente vedado o impedimento de locomoção de pedestres ou motoristas.

A inconstitucionalidade encontra-se no fechamento total dos loteamentos, impedindo assim, que sejam acessados os bens de uso comum do povo, conforme fora abordado neste trabalho, são aqueles que, destinados a um fim público, podem ser utilizados indistintamente por todos, tais como as ruas, praças, rios etc.

Em suma, o entendimento dos tribunais é contrário ao fechamento por completo, mas, favorável, pelo analisado, desde que, o Poder Público Municipal siga o disposto no §8º do artigo 2º da lei 6.766/1979, que foi inserido pela lei 13.645/2017, que deixou extremamente claro que, é vedado o impedir o acesso de pedestres ou condutores de veículos, desde que, estejam identificados ou cadastrados.

O controle de acesso é garantia da segurança pública de quem ali reside, e com isso, confrontando-se os dois princípios colidentes nesta modalidade de empreendimento, quais sejam, segurança pública e liberdade de locomoção, prevalece em nossos Tribunais o da segurança pública, sob o entendimento de que não há violação do direito de ir e vir, pois, nada se justifica a negativa de identificação, a não ser que o indivíduo esteja agindo de má-fé ao querer ter acesso às vias públicas dos loteamentos.

Conforme apresentado o Interesse Público estará pautado no repasse pelo Município, dos custos de manutenção, iluminação pública, limpeza, entre outros, à associação de moradores, justificando assim o controle desse acesso.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules **Curso de direito imobiliário**. 12. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: Teoria Geral e Negócios Imobiliários**. 4ª ed. – Rio de Janeiro. 2014

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 5 de mai. de 2021.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 4 de mai. De 2021.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 5 de mai. de 2021.

BRASIL. Instrução Normativa nº 82 de 27 de março de 2015. **Dispõe sobre os procedimentos para atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências**. Disponível em: https://antigo.incra.gov.br/media/docs/legislacao/instrucao-normativa/in_82_2015.pdf. Acesso em: 21 de abr. 2021.

BRASIL. Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999. **Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano)**. Portal da Legislação, Brasília, 1999. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/9785.htm. Acesso em: 11 de abr. 2021.

BRASIL. Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999. **Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano)**. Portal da Legislação, Brasília, 1999. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/9785.htm. Acesso em: 11 de abr. 2021.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 11 de abr. 2021.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 14 de abr. 2021.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 19 de abr. 2021.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1 de mai. 2021.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 5 de mai. De 2021.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Portal da Legislação, Brasília, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 5 de mai. de 2021.

BRASIL. Lei nº 13.465/17, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana**. Portal da Legislação, Brasília, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 20 de abr. 2021.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Dispõe sobre o Estatuto da Terra e da outras providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 21 de abr. 2021.
BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Dispõe sobre o Estatuto da Terra e da outras providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 21 de abr. 2021.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Portal da Legislação, Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 13 de abr. 2021.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Portal da Legislação, Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 19 de abr. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 5 de abr. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 de mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 11 de abr. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 8 de abr. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 28 de mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 31 de mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 30 de mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 24 de mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 6 de abr. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Portal da Legislação, Brasília, 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 2 de mai. de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno em Recurso Especial: AGInt no AREsp 0185865-15.2008.8.26.0100 SP 2016/0326045-2**. Despesas com

obras de Infraestrutura para implantação de loteamento. Responsabilidade legal do loteador. Relator: Ministro Napoleão Nunes Maia Filho. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/712438310/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-1034775-sp-2016-0326045-2>. Acesso em 4 de mai. 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. STF. **Recurso Extraordinário: RE 695911 SP – São Paulo**. Recurso extraordinário. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Disponível em: <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1194722389/recurso-extraordinario-re-695911-sp/inteiro-teor-1194722399>. Acesso em: 4 de mai. de 2021.

BRASIL. Tribunal de justiça de Minas. **Agravo de instrumento AI 10461150075723001 MG – Minas Gerais**. Ação civil pública. Município de Ouro Preto. Loteamento em área rural para fins urbanos. Relator: Edilson Olímpio Fernandes. Disponível em: <https://tjmg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/889399732/agravo-de-instrumento-cv-ai-10461150075723001-mg>. Acesso em 8 de abr. 2021.

CASSETARI, Christiano. **Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais**. 3ª ed. 2018.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

CUSTODIO, Vinicius Monte. **Análise Jurídica Do Loteamento De Acesso Controlado E Do Condomínio De Lotes Na Lei Federal Nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, v.09, n.4, 1930-1952, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>. Acesso em: 1 de mai. 2021.

CUSTODIO, Vinicius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento De Acesso Controlado e Do Condomínio de Lotes na Lei Federal Nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, v.09, n.4, 1930-1952, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>. Acesso em: 2 de mai. 2021.

CUSTODIO, Vinicius Monte. **Análise Jurídica do Loteamento De Acesso Controlado e Do Condomínio de Lotes na Lei Federal Nº 13.465/2017**. Revista de Direito da Cidade, v.09, n.4, 1930-1952, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>. Acesso em: 4 de mai. 2021.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 33. ed. São Paulo. 2019.

DUARTE, Fellipe Simões. A criação do condomínio de lotes: entenda o que mudou com a Lei 13.465/17. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 25, n. 6172, 25 maio 2020. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/63151>. Acesso em: 20 abr. 2021.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Da propriedade horizontal e vertical**. Campinas: CS Edições, 2003.

KERN, Marinho Dembinski. **Condomínio de Lotes e Loteamentos Fechados**. São Paulo. 2019.

MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Administrativo**. 11^a ed. 2021.

OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. **Loteamento, desmembramento, desdobro, loteamento fechado. Condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico. Noções básicas**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 13, n.1688, 14 fev. 2008. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/10943>. Acesso em: 6 abr. 2021.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 14. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. Ed – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

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

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2010.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 12^a ed. – Rio de Janeiro. 2020.

TARTUCE, Flávio. Novidades da lei nº 13.465/2017: **o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Jusbrasil, 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. Acesso em: 16 de abr. 2021.

TARTUCE, Flávio. Novidades da lei nº 13.465/2017: **o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Jusbrasil, 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. Acesso em: 19 de abr. 2021.

TARTUCE, Flávio. Novidades da lei nº 13.465/2017: **o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Jusbrasil, 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. Acesso em: 20 de abr. 2021.

VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Manual do Condomínio Edilício**: (art. 1.331 a 1.338 do Código Civil) – Rio de Janeiro: Forense, 2009.

VIANA, Marco Aurelio S., **Loteamento de Acesso Controlado**. 2019. Disponível em: <http://www.marcoarelioviana.com.br/artigos/loteamento-de-acesso-controlado/>. Acesso em: 1 de mai. 2021.

VIANA, Marco Aurelio S., **Loteamento de Acesso Controlado**. 2019. Disponível em: <http://www.marcoarelioviana.com.br/artigos/loteamento-de-acesso-controlado/>. Acesso em: 4 de mai. 2021.