

# A REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

**Gabriel Bueno Baierle<sup>1</sup>; Geovani Roberto Canabarro<sup>2</sup>**

**Professora Orientadora: Andressa Karina Pfeffer Gallio**

## INTRODUÇÃO

O crescimento dos centros urbanos brasileiros, principalmente, nas duas últimas décadas fez com que ocorresse uma evolução nas reflexões sobre o direito à moradia. A necessidade de mais conforto, segurança e comodidade para os moradores, fez com que as empresas do ramo imobiliário implantassem em muitas cidades novos modelos de loteamentos e condomínios.

A disseminação destes novos conceitos de empreendimentos criou muitas discussões judiciais, questionando-se a legalidade, obrigando, assim, o legislador a agir quanto ao tema. A Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, precisava ser atualizada para abranger estes novos modos de ocupação do solo. Neste contexto histórico é que foi elaborada e sancionada a Lei 13.465 de 2017, a qual inseriu parágrafos aos artigos, aceitando a evolução urbanística e o Condomínio de Lotes, ou Condomínios Horizontais de Unidades Autônomas, como a Lei discorre, os quais serão abordados neste resumo.

A regulamentação é a nível federal, porém a competência para legislar em âmbito local é do município, logo, os legisladores das cidades também devem se atualizar sobre este tema, visto a possibilidade de benefícios para moradores bem como para a administração pública, ponto que é objeto desta discussão.

Esse novo modo de parcelamento de solo, denominado condomínio de lotes, é conceituado por Chalhub:

O condomínio de lotes de terreno urbano, sem construção, caracteriza-se pela divisão de uma gleba de terra em quinhões autônomos (lotes); os lotes constituem unidades imobiliárias autônomas atribuídas à propriedade individual dos respectivos adquirentes, existindo ainda partes da gleba que pertencem em comum a todos os titulares de lotes, e essas partes são as vias internas de circulação e outras coisas que, por sua natureza, destinam-se ao uso comum (CHALHUB, 2009, p. 110-111).

Tais condomínios já existem há anos, entretanto apenas em 2017 houve a positivação deste instituto, que proporciona vantagens para o poder público e para os condôminos. Essa

---

<sup>1</sup> Graduando em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. <gabriel.baierle@outlook.com>

<sup>2</sup> Graduando em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. <geo\_canabarro@hotmail.com>

modalidade de parcelamento de solo supre as necessidades como segurança, qualidade das vias e serviços de recolha de lixo, que seriam dever da municipalidade e por meio deste instituto, são custeados pelos moradores do condomínio (PICCININI; HÜLSE, 2018).

## **METODOLOGIA**

Optou-se neste trabalho pela forma de pesquisa exploratória e bibliográfica, com finalidade de apresentar informações de forma concisa sobre este tema, utilizando-se como fonte de pesquisa entendimentos jurisprudências, autores do Direito Civil e Imobiliário e as legislações federal e municipais, exemplos do oeste do Paraná, como Foz do Iguaçu, que regulamentam o instituto.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Por meio da Lei 13.465 de 2017 foram regulamentadas duas novas formas de condomínios, o Condomínio de Lotes, o qual se relaciona ao condomínio edilício (BRASIL, 2017), porém, neste, suas unidades autônomas têm-se apenas lotes, disposto então no Artigo 1358-A do Código Civil:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.  
§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.  
§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor (BRASIL, 2002).

No artigo 2º, § 7º da Lei 6.766 de 1979 (Lei de Parcelamento de Solo), afinal o tema trata de efetivo parcelamento, deixou em evidência a possibilidade do condomínio de lotes por meio de suas unidades imobiliárias que o integram:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. [...]  
§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes (BRASIL, 1979).

O Artigo 4º, § 4º da Lei 6.766 de 1979 esclarece quanto aos requisitos dos loteamentos, trazendo então a possibilidade da instituição de limitações e direitos reais em prol do interesse público no tocante aos condomínios de lotes:

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

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros (BRASIL, 1979).

Apesar da semelhança no ordenamento jurídico quanto à concepção de condomínio edilício vertical, o condomínio de lotes tem a sua variação quanto ao objeto fim, ou seja, não será composto por unidades imobiliárias, mas sim por lotes, estes que estarão vinculados a uma fração das áreas comuns que não serão do município e sim dos proprietários dos lotes, assim como Oliveira (2017, p. 09) conceitua:

[...] o novo art. 1.358-A do CC [Código Civil] passa a permitir a criação de um condomínio que será composto por lotes, os quais estarão necessariamente vinculados a uma fração ideal das áreas comuns em proporção a ser definida no ato de instituição. Isso significa que, nesse arranjo espacial, as ruas, as praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencente aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal.

Desta forma consolidou-se com a atualização das legislações, quanto à possibilidade de instalação do condomínio de lotes, dependendo, portanto, da sua regulamentação municipal, caso esta for a vontade do poder público. Afinal a Carta Magna de 1988 define em seu Artigo 30, VIII, que compete ao Município “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (BRASIL, 1988).

Portanto, alguns municípios tem regulamentado sua legislação e por meio de seus Planos Diretores, o qual é o mecanismo legal para orientar a ocupação do solo urbano, norteia o empreendedor da modalidade de condomínio de lotes determinando diretrizes para desenvolver o projeto e realiza-lo dentro de suas exigências legais. Exemplo disto é a Lei Complementar nº 285 de 2018, de Foz do Iguaçu-PR, a qual inclui em seu parcelamento de solo os Condomínios de Lotes Horizontais Fechados:

Art. 2º O parcelamento do solo será mediante Loteamento, **Condomínios de Lotes Horizontais Fechados** e Subdivisão, observadas as disposições desta Lei Complementar e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município. Parágrafo único. Antes da elaboração do projeto, o interessado deverá inteirar-se dos procedimentos administrativos necessários e dos requisitos urbanísticos mínimos exigidos, não havendo, em hipótese alguma, dispensa do cumprimento das normas instituídas por esta Lei Complementar (BRASIL, 2018) (**Grifo Nosso**).

Desta feita, a regulamentação do Condomínio de Lotes nos municípios é extremamente benéfica ao poder público, pois possibilita a imposição de limitações

administrativas e também de direitos reais em favor público, afinal, por exemplo, a manutenção asfáltica e de iluminação não pertence mais ao ente público, visto que a administração interna e todo ônus de sua infraestrutura e serviços, que em outros modelos de parcelamento de solo seriam promovidos pelo poder estatal são de responsabilidade inteiramente delegada ao empreendedor imobiliário e ao próprio condomínio. É um modelo imobiliário que gera economia ao erário público e principalmente o bem-estar da população.

## CONCLUSÕES

Posto isso, nota-se que com a positivação do condomínio de lotes, por meio da Lei 13.465/2017, há uma tendência de que os municípios atualizem suas legislações sobre o tema proporcionando que tais empreendimentos se tornem comum nas cidades, visto a necessidade de segurança, conforto e comodidade da população. Ou seja, o condomínio de lotes é uma realidade nacional, que proporciona fomento à economia, gerando oportunidade de negócios aos administradores, empreendedores e outros, estimulando a construção civil, criação de vagas de empregos além de benefícios a administração pública e, sobretudo, vantagens aos condôminos, apresentada em três fatores: a maior liberdade na edificação das casas, ao contrário do que se observa nos condomínios tradicionais; segurança para os moradores, o que é próprio de empreendimentos fechados; e a segurança jurídica do condomínio edilício.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)> Acesso em 20 jul. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Lei de parcelamento do solo urbano. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm)> Acesso em 20 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)> Acesso em 20 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm)> Acesso em 20 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 285 de 2018, de Foz do Iguaçu-PR. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Foz do Iguaçu e fixa normas, para o Desmembramento, Arruamento, Loteamento, Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, Subdivisão, Denominação e Unificação de Terrenos no Município**. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/pr/f/foz-do-iguacu/lei-complementar/2018/29/285/lei->

complementar-n-285-2018-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-para-fins-urbanos-no-municipio-de-foz-do-iguacu-e-fixas-normas-para-o-desmembramento-arruamento-loteamento-condominios-de-lotes-horizontais-fechados-subdivisao-denominacao-e-unificacao-de-terrenos-no-municipio> Acesso em 20 jun. 2019.

CHALHUB, M. N. Condomínio de lotes de terreno urbano. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 67, p. 101-151, jul.-dez. 2009.

OLIVEIRA, C. E. E. de. **Novidades da lei nº 13.465, de 2017**: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, 2017. Disponível em:  
<<http://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/532794>> Acesso em 06 jul. 2019.

PICCININI, R. J.; HÜLSE, L. Condomínio de lotes urbanos. **Revista Jurídica UNIGRAN**, Dourados, v. 20, n. 39, p. 163-171, jan./jun. 2018. Disponível em:  
<[https://www.unigran.br/revista\\_juridica/ed\\_anteriores/39/artigos/artigo08.pdf](https://www.unigran.br/revista_juridica/ed_anteriores/39/artigos/artigo08.pdf)> Acesso em 22 jul. 2019.