

Condomínios de lotes: de *Frankenstein* jurídico à solução para o problema de adensamento populacional das cidades

Liana Portilho Mattos

Doutora em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais. Mestre em Direito da Cidade pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Especialista em Análise Urbana pela Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais. Procuradora do Estado de Minas Gerais e advogada especialista em Direito Urbanístico. Professora de Direito Urbanístico, com diversas publicações técnicas em livros e revistas especializadas sobre o tema, com destaque para as obras de sua organização e autoria: *Estatuto da Cidade comentado* (Mandamentos, 2002); *Função social da propriedade à luz do Estatuto da Cidade* (Temas & Ideias, 2003); *Nova ordem jurídico-urbanística: função social da propriedade na prática dos tribunais* (Lumen Juris, 2006); *Patrimônio cultural e movimento modernista: a coisa literária como fonte da norma jurídica* (Letramento, 2019). ORCID 0000-0002-9472-686X.

Marina Araújo Teixeira

Mestre em Direito pela Universidade de Brasília. Especialista em Teoria e Filosofia do Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e em Direito Público pela Universidade Estácio de Sá. Advogada. ORCID 0000-0003-4505-8276.

Resumo: O presente artigo irá tratar do condomínio de lotes, modalidade de ocupação do solo cuja controvérsia decorre de sua popularização anterior à positivação. Criado como um *Frankenstein* jurídico, o instrumento passou a ser implementado nos municípios brasileiros tendo por base um constructo teórico formulado a partir da leitura de dispositivos da Lei Federal nº 4.591/64 e do Decreto-lei nº 271/71. Visando ao aumento da segurança jurídica e à regularização de ocupações ilícitas difundidas pelo território nacional, foi contemplado pelo legislador pátrio na Lei Federal nº 13.465/17, após conversão da Medida Provisória nº 759/16, em uma atuação evolutiva do direito. Não obstante, controvérsias sobre sua correta exegese e sobre as dinâmicas entre direito civil e direito urbanístico que regem a nova figura condominial continuam a dificultar sua adoção. Assim, pretende-se colocar luz sobre os pontos mais delicados do instrumento, de modo a prospectar uma solução para sua regulamentação a nível municipal, demonstrando sua potencialidade como resposta ao adensamento populacional dos centros urbanos.

Palavras-chave: Direito Urbanístico. Direito Civil. Condomínio de lotes.

Sumário: **1** Introdução – **2** Condomínio urbanístico: “Prometeu moderno” – **3** A natureza jurídica do condomínio de lotes – **4** Considerações finais – Referências

1 Introdução

O desenvolvimento do direito é impulsionado pela crescente complexidade das relações entre indivíduos e entre estes e o Estado, devendo dar conta dos riscos advindos das novas dinâmicas sociais, de forma a garantir, mesmo diante de fatos e conflitos inéditos ou pouco aprofundados, a segurança jurídica e a efetivação dos princípios e regras que conformam a ordem jurídico-constitucional vigente sobre determinado território.

Ao lado das correntes da hermenêutica jurídica, é preciso recuperar uma tradição evolucionista cuja própria origem, lastreada na influência do pensamento darwinista de fins do século XVIII,¹ aponta para uma construção transversal, inter e transdisciplinar do direito. Tal reabilitação não implicaria o abandono às críticas formuladas em face das teorias jurídicas evolutivas, que envolviam especialmente a imprecisão conceitual, mas sim no reconhecimento de que o aprimoramento jurídico é uma resposta aos fenômenos econômicos, sociais e culturais, acompanhado tanto pelo esforço da jurisdição quanto pela adaptação dos textos legais.²

Assim, problemas empíricos, como é o caso do déficit habitacional em comparação ao aumento da população nos centros urbanos, especialmente os de grande porte, da violência urbana e da falta de investimentos públicos na prestação de serviços de qualidade e na ampliação e manutenção da infraestrutura das cidades, conclamam por uma reação jurídica precisa e eficiente. Ante as relatadas adversidades e tendo em vista a morosidade dessa reação, a Administração Pública e os particulares passam a adotar medidas não previstas legalmente, mas lastreadas em operações interpretativas das leis e da jurisprudência, que se utilizam de técnicas de analogia, desmembramento e combinação de normas e decisões judiciais, criando verdadeiros *Frankensteins* jurídicos.

Trata-se do caso dos condomínios de lotes, amplamente praticados em grande número de municípios brasileiros antes mesmo de sua tratativa legal, ocasionando a desordem nos processos de expansão urbana, além de um elevado nível de insegurança jurídica.³ A irregularidade dos empreendimentos implantados sob essa configuração, que tinham por base a interpretação extensiva da Lei de Condomínios

¹ A influência do evolucionismo de Darwin pode ser identificada no pensamento do jurista alemão Friedrich Karl von Savigny e em sua escola histórica da jurisprudência. Em seu conhecido ensaio *Da vocação de nosso tempo para a Legislação e a Jurisprudência*, publicado em 1814, a evolução do direito não se daria abruptamente, por rompimentos radicais, mas por mudanças paulatinas que teriam o costume e a jurisprudência como forças motrizes.

² Como representante da retomada dos estudos da evolução do direito, cf. CLARK, Robert C. The Interdisciplinary Study of Legal Evolution. *The Yale Law Journal*, v. 90, 1981, p. 1238-1274.

³ Nesse sentido, vide trabalho de dissertação apresentado por Tatiana Galardo Amorim Dutra Scorzato ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, intitulado “A Lei nº 13.465/2017 e a Ordenação do Solo Urbano Brasileiro: análise dos loteamentos de acesso controlado e dos condomínios de lotes”.

em Edificações e Incorporações Imobiliárias (Lei Federal nº 4.591/), só pôde ser sanada após a promulgação da Lei Federal nº 13.465/17, produto da conversão da Medida Provisória nº 759/1616.

Ainda assim, a polêmica em torno do instrumento, herança de sua utilização pré-positivação, continua a dar frutos na doutrina jurídica, sendo objeto de estudo por juristas das áreas de direito civil, urbanístico e imobiliário. Não há, pois, uma pacificação quanto à natureza jurídica do condomínio de lotes, fato que induz a sua errônea classificação enquanto modalidade de parcelamento de solo, ideia que neste trabalho pretende-se refutar.

Para tanto, será realizada uma retomada das origens do instrumento jurídico e da teleologia de sua criação para, em um segundo momento, traçar seu regime jurídico atual e realizar uma prospecção sobre a modelagem de sua regulamentação em âmbito local, buscando orientar municípios e empreendedores sobre sua correta aplicação.

2 Condomínio urbanístico: “Prometeu moderno”⁴ pré-regulamentação legal

A respeito da utilização da figura do condomínio de lotes anteriormente a sua regulamentação legal, quando era mais conhecido pela alcunha condomínio urbanístico, leciona Bernardo Amorim Chezzi:

A edição da Lei Federal nº 13.465/2017 veio com o propósito de solucionar uma *longa controvérsia doutrinária e jurisprudencial em torno da legalidade do condomínio de lotes*. Ao enquadrá-lo como espécie de condomínio edilício no Código Civil, esse marco regulatório reconheceu a legalidade do condomínio de lotes e, conseqüentemente, a possibilidade de sua implementação, *não obstante a prática imobiliária já tivesse se incumbido de disseminá-la ao redor do Brasil*.

(...)

Percebeu-se uma demanda habitacional por empreendimentos que permitissem a privacidade de se pertencer a uma comunidade fechada, por imperativos de conforto e segurança e a autonomia da escolha das características das edificações: desígnios cuja simultaneidade seriam incompatíveis com os modelos de loteamento ou de condomínio de casas térreas e assobradadas.

Ante a falta de regulamentação legal, *os condomínios de lotes foram surgindo como realidades urbanas, por vezes irregulares*, até ganharem

⁴ Referência ao romance *Frankenstein: or the Modern Prometheus*, da escritora britânica Mary Shelley. A ficção de terror gótico conta a história de Victor Frankenstein, cientista que cria e dá vida a uma criatura constituída de partes de diversos corpos. Embora o monstro não tenha sido nomeado na história, é comum a referência a ele como Frankenstein.

*maior aceitabilidade em razão das construções teóricas lançadas antes da edição da Lei Federal nº 13.465/2017.*⁵ (destaques acrescidos)

As referidas construções teóricas que basearam a aceitação do condomínio de lotes quando ele ainda não era previsto na legislação pátria foram formuladas a partir de vários recortes normativos, em geral, de diplomas anteriores à Constituição Federal de 1988, mas por esta recepcionados.

Dentre os autores que saíram na defesa da juridicidade do instrumento, destaca-se Melhim Namem Chalhub,⁶ para quem sua aplicação seria fundamentada pela conjugação dos artigos 8º, da Lei Federal nº 4.591/64, e 3º, do Decreto-Lei nº 271/67. De acordo com esses dispositivos, *in verbis*:

Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

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

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

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

⁵ CHEZZI, Bernardo Amorim. *Condomínio de Lotes: aspectos civis, registrais e urbanísticos*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 21.

⁶ CHALHUB, Melhim Namem. *Condomínio de lotes de terreno urbano*. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 32, n. 67, São Paulo, jul./dez. 2009, p. 101-151.

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

§2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

A exegese assente nos dispositivos acima colacionados indicava a aplicação, por analogia, da disciplina afeta aos condomínios horizontais,⁷ também conhecidos como condomínios em conjuntos de edificações,⁸ àqueles nos quais as unidades imobiliárias individuais fossem lotes não edificados ou sem processo de edificação iniciado ou planejado. Isso porque o Decreto-Lei nº 271/67 dispunha sobre a aplicação da Lei de Incorporações Imobiliárias aos loteamentos, equiparando loteador a incorporador, comprador de lote a condômino e obras de infraestrutura à edificação. Assim, a ausência de edificação, considerada até então essencial para a caracterização do condomínio, dada a modalidade edilícia ser a única prevista, deixou de ser um empecilho para a aplicação das regras previstas nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/02) nos casos em que os quinhões autônomos fossem representados pelos lotes de terra nua, desvinculados de um plano de construção.⁹

Tal entendimento foi difundido a ponto de compor o conjunto de teses aprovadas pelo Conselho da Justiça Federal na I Jornada de Direito Civil ocorrida no ano de 2002. De acordo com o Enunciado nº 89 proferido naquela oportunidade, “o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.

⁷ André Abelha chama a atenção para o fato de que o condomínio horizontal não se confundiria com o condomínio de casas, sua subespécie. “(...) propriedade horizontal é sinônimo de condomínio edilício, e não de condomínio de casas, como se diz por aí, inclusive em decisões judiciais, eis que o “horizontal” nada tem a ver com a altura das edificações, e sim com a existência de unidades imobiliárias (salas, apartamentos, lojas, casas, vagas de garagem, lotes e outros), que possuem fração ideal inseparável e compartilham partes de propriedade comum (o terreno, a portaria, etc.)”. ABELHA, André. A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo. In: *Migalhas de Peso*, 2017, n.p.

⁸ Nomenclatura utilizada por CUSTODIO, Vinícius Monte. Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na Lei Federal nº 13.465/17. *Revista de Direito da Cidade*, v. 9, n. 4, Rio de Janeiro, 2017, p. 1941. Os condomínios horizontais são condomínios edifícios em que as unidades autônomas são casas térreas ou assobradadas ou edifícios de dois ou mais pavimentos, correspondendo a frações ideais inseparáveis do terreno e das partes comuns, incluídas as passagens comuns de acesso a vias públicas e às unidades entre si. Sua instituição é muito comum na modalidade de vilas.

⁹ Cf. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*: Reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Editora Atlas, 2015. v. 5.

A prática foi, porém, alvo de críticas pungentes, sendo sua difusão considerada como um

campo fértil encontrado pelo mercado imobiliário para legitimar o “loteamento” do solo urbano sem cumprir os ônus urbanísticos exigidos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, designadamente a destinação de áreas para o arruamento público e a implantação de equipamentos públicos e espaços livres de uso público (art. 4º, inc. I), o que se convencionou denominar de condomínio urbanístico. Essa forma de transformação do solo urbano não é senão uma porta aberta à incorporação imobiliária em glebas, que são os terrenos inaptos à edificação, por não atenderem aos requisitos legais para que possam ser qualificados como lotes, quais sejam a existência de infraestrutura básica e dimensões condizentes com os índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situem.¹⁰ (destaques acrescidos)

A evocação do Decreto-Lei nº 271/67, como elo perdido de regularidade dos condomínios de lotes não seria cabível, tendo em vista que o referido normativo foi tacitamente revogado pela Lei Federal nº 6.766/79. Isso porque ambos os diplomas dispõem sobre o loteamento urbano, modalidade de parcelamento de solo, sendo, portanto, aplicável o critério cronológico previsto no §1º do artigo 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657/42) e representado pelo brocardo *lex posterior derogat priori*.¹¹

Ressalte-se que, previamente à edição da Lei Federal nº 13.465/17, a Lei Federal nº 6.766/79 vinculava o conceito de lotes ao loteamento, a partir do qual seria possível a implementação da infraestrutura essencial à distinção entre lote e gleba, a última não edificável. Destarte, a figura do condomínio de lotes não seria juridicamente possível, posto que para as espécies de condomínio edilício contempladas na Lei Federal nº 4.591/64 era imprescindível a vinculação do terreno à posterior construção, ainda que esta estivesse na fase de planejamento. Do contrário, não havendo edificação ou sequer o intento de promovê-la, deveriam ser observadas as regras de parcelamento do solo.

Nesse diapasão, o Superior Tribunal de Justiça considerava a distinção entre as modalidades de parcelamento e de ocupação do solo urbano, respectivamente o loteamento e o condomínio horizontal de casas, *ex vi* do acórdão proferido nos autos do REsp nº 709.403/SP.

¹⁰ CUSTODIO, Vinícius Monte. Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na Lei Federal nº 13.465/17. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, v. 9, n. 4, p. 1943, 2017.

¹¹ Lei posterior derroga lei anterior.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPUGNAÇÃO DE ATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONDOMÍNIO ESPECIAL HORIZONTAL DE CASAS (LEI 4.591/64). ALEGADA BURLA AO SISTEMA DE LOTEAMENTO URBANO PREVISTO NA LEI 6.766/79. NÃO CONFIGURAÇÃO. INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE PELA CONSTRUÇÃO. ATRIBUIÇÃO AOS ADQUIRENTES DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI 4.591/64. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. O recurso especial não é viável quanto à alegada ofensa ao art. 32 da Lei Municipal 3.525/98, tendo em vista o enunciado 280 da Súmula do eg. Supremo Tribunal Federal.

2. O loteamento, disciplinado pela Lei 6.766/79, difere-se do condomínio horizontal de casas, regulado pela Lei 4.591/64 (art. 8º). E a diferença fundamental entre o loteamento (inclusive o fechado) e o condomínio horizontal de casas consubstancia-se no fato de que no primeiro há mero intuito de edificação (finalidade habitacional), sem que, para tanto, haja sequer plano aprovado de construção. No segundo, no entanto, se ainda não houver a edificação pronta ou em construção, deve, ao menos, existir aprovação de um projeto de construção.

3. Na hipótese dos autos, a colenda Corte Estadual – com base na análise do projeto de implantação de condomínio de casas previamente aprovado pela Prefeitura, do memorial descritivo das especificações da obra, do ato de incorporação do condomínio registrado no Cartório de Registro de Imóveis, bem como dos contratos de compra e venda entabulados entre os adquirentes das unidades autônomas e a incorporadora – concluiu que se tratava de verdadeiro condomínio horizontal de casas e de incorporação imobiliária, e não de loteamento. Entendeu, nesse contexto, que foram cumpridos os requisitos previstos na Lei 4.591/64. Além disso, concluiu que não houve a alegada burla ao regramento cogente da Lei 6.766/79, uma vez que não ficou comprovada nenhuma intenção da incorporadora no sentido de vender unicamente lotes de terreno.

4. O fato de a incorporadora não ficar responsável pela edificação direta das casas do condomínio não caracteriza, por si só, burla ao sistema de loteamento previsto na Lei 6.776/79. Ao contrário, o art. 29 da Lei 4.591/64 expressamente prevê essa possibilidade, permitindo ao incorporador, quando não for também construtor, escolher tão somente alienar as frações ideais, sem se compromissar com a execução direta da construção do empreendimento incorporado, de modo que esta poderá ser contratada, em separado, pela incorporadora ou pelos adquirentes do imóvel, com terceiro – o construtor. Nessas hipóteses, para que fique caracterizada a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, basta que o incorporador, no ato de incorporação, providencie, perante a autoridade administrativa competente, a aprovação de projeto de construção.

5. No caso em apreço, consoante se deduz dos v. acórdãos (apelação e embargos infringentes) proferidos pela colenda Corte local, a incorporadora apenas celebrou contrato de compra e venda de frações ideais, vinculando-o a projeto de construção aprovado pela Municipalidade, não ficando ela própria responsável pela construção

das casas nos condomínios. *A incorporadora, autorizada pela Lei 4.591/64, providenciou a aprovação de projeto de construção perante a Administração Municipal e o incluiu no Memorial de Incorporação, levado a Registro no Cartório Imobiliário. No contrato celebrado com os adquirentes do imóvel, ficou firmada a responsabilidade destes em providenciar a obra em conjunto com a construtora.*

6. Diante das conclusões da colenda Corte de origem, delineadas com base no acervo fático-probatório dos autos e nas cláusulas dos ajustes celebrados entre as partes, não há outra solução senão, na via estreita do recurso especial, adotar o suporte fático delineado na instância ordinária, tendo em vista os óbices previstos nos enunciados nº 5 e 7 da Súmula do eg. STJ, para, então, concluir pela lisura do ato de incorporação imobiliária do empreendimento, registrado no Registro de Imóveis competente e aprovado pelo Município.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, improvido. (destaques acrescidos) (REsp nº 709.403/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 10.02.2012)

Buscando equacionar a situação dos assentamentos formatados pela modalidade irregular dos condomínios urbanísticos, a Comissão Especial da Câmara dos Deputados aprovou, em 12 de dezembro de 2017, substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057. Originalmente apresentado para inclusão do §2º ao artigo 41 da Lei Federal nº 6.766/79, com a finalidade de possibilitar a regularização de loteamentos suburbanos de pequeno valor implantados até 31 de dezembro de 1999, a proposição transformou-se em uma nova lei de parcelamento do solo urbano e regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, que revogaria o diploma de 1979, após consolidação de mais de 20 (vinte) projetos parlamentares relacionados à matéria.

O substitutivo ao texto original do PL nº 3.057/2000 dispôs sobre os condomínios urbanísticos, conceituando-os, em seu artigo 2º, inciso XII, como “a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro”. Não obstante, o texto da proposta não saneou a problemática da natureza jurídica do instrumento, classificando-o, concomitantemente, como categoria de parcelamento do solo, sendo elencada no artigo 4º juntamente ao loteamento e ao desmembramento e admissível exclusivamente nos municípios de gestão plena,¹² e espécie de condomínio edifício, ao lhe aplicar, nos termos do artigo 123, as regras do Código Civil e da Lei Federal nº 4.591/64.

¹² De acordo com o artigo 2º, inciso XXIV, do substitutivo ao texto original do Projeto de Lei nº 3.057/2000, seria de gestão plena o município que reunisse simultaneamente os seguintes requisitos: “a) Plano Diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental,

Não se coloca em dúvida o fato de que a evolução do direito é mais profícua quando baseada na comunicação entre ramos afetos, a exemplo do direito urbanístico e do direito civil, que ditam, conjuntamente, os aspectos das funções sociais da cidade e da propriedade, buscando tornar a convivência social no meio urbano tolerável e apta a garantir a dignidade da pessoa humana. Todavia, a construção do direito em rede não se confunde com a criação de instrumentos jurídicos anômalos, realizada por meio da junção de noções inconciliáveis, a exemplo da confecção do condomínio urbanístico como modalidade simultânea de parcelamento e ocupação do solo urbano.

Ocorre que o Projeto de Lei nº 3.057 não foi, até então, submetido à votação em primeiro turno, embora se encontre pronto para pauta no Plenário, e a criatura híbrida *condomínio urbanístico*, como disposta em seu substitutivo, não passou a integrar o ordenamento jurídico pátrio. Foi incluído neste, porém, a figura do condomínio de lotes, a qual será detalhada na próxima seção.

Cumpre, aqui, mencionar que a positivação do instrumento condomínio de lotes foi inspirada pelo Projeto de Lei do Senado nº 208/15, que pretendia alterar a Lei Federal nº 6.766/79, e o Código Civil, para disciplinar o condomínio edilício de lotes urbanos, “estabelecendo que em um imóvel pode haver lotes de propriedade exclusiva e utilização independente”. O PLS foi distribuído à Comissão de Constituição e Justiça da Casa Legislativa, mas arquivado em 21 de dezembro de 2018, em razão do final da legislatura. De todo modo, à referida data o instrumento já havia recebido tratamento legal, por ocasião da conversão da Medida Provisória nº 759/16 na Lei Federal nº 13.465/17.

3 A natureza jurídica do condomínio de lotes

Há quatro anos, quando da publicação da Lei Federal nº 13.465/17, o condomínio de lotes passou a integrar, em caráter perene, o conjunto de espécies de ocupação do solo urbano previstas na legislação brasileira, que, conforme qualificação atribuída por Chezzi, consubstancia um “modo de fracionamento e organização da propriedade urbana”.¹³ A lei citada é produto da conversão da

ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com essa mesma finalidade, assegurados o caráter deliberativo das decisões tomadas, o princípio democrático de escolha dos representantes e a participação da sociedade civil na sua composição; c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei federal nº 11.107, de 6 de abril de 2005”. Na justificativa para a adoção do termo, aduziu-se que somente os municípios com tais características seriam capazes de identificar e gerenciar os impactos urbanísticos gerados pela implantação de condomínios urbanísticos, inclusive tendo em vista a maior possibilidade de avaliação quanto à destinação das áreas públicas deles decorrentes.

¹³ CHEZZI, Bernardo Amorim. *Condomínio de Lotes: aspectos civis, registrares e urbanísticos*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 100.

Medida Provisória nº 759/16 ao texto da qual foram oferecidas 732 (setecentas e trinta e duas) emendas no âmbito da Câmara dos Deputados. A partir da análise pela Casa Legislativa, foram contempladas algumas situações fáticas demandantes de tratamento normativo específico, a exemplo do condomínio de lotes e dos loteamentos de acesso controlado.

As alterações promovidas por iniciativa parlamentar e, por conseguinte, a redação final da Lei Federal nº 13.465/17 guardaram pertinência à Exposição de Motivos Interministerial nº 00020/16, que embasou a edição da MP. Tais documentos tornam perceptível a preocupação em adotar providências capazes de refrear ocupações clandestinas, cujo *status* de ilegalidade impossibilita a regular titulação dos ocupantes. A partir de então, a lei passou a contemplar um instrumento apto à regularização de antigos assentamentos e à aprovação de novos empreendimentos sob a forma condominial.

Enquanto figura de direito civil, o condomínio é conceituado como a “situação jurídica em que duas ou mais pessoas, simultaneamente, detêm idênticos direitos e deveres proprietários sobre o mesmo bem”,¹⁴ sendo aplicável

*a teoria da propriedade integral para a justificação da natureza jurídica do condomínio. Cada condômino tem propriedade sobre a coisa toda, delimitada pelos direitos dos demais consortes. Ou seja: perante terceiros, o direito de cada um abrange a pluralidade de poderes imanescentes ao domínio, mas entre os próprios condôminos o direito de cada um é limitado pelo outro, na medida de suas partes ideais.*¹⁵

Há discussão doutrinária a respeito da classificação do condomínio de lotes como condomínio edilício.¹⁶ Se, de um lado, o regime daquele foi inserido na Seção IV do Capítulo VII do Código Civil, que trata do condomínio edilício, por outro, faltar-lhe-ia pressuposto essencial à caracterização deste, qual seja, a área construída. Filia-se, aqui, à primeira corrente, tendo em vista que a sistematização do Código permite aduzir o entroncamento do condomínio de lotes ao condomínio edilício, sendo, pois, uma subespécie de condomínio especial, qualificado como aquele onde convivem unidades autônomas.

No caso específico do condomínio de lotes, cada uma dessas unidades corresponderá a uma fração ideal do terreno total, de propriedade individual, passível de matrícula autônoma, havendo áreas comuns de propriedade privada do condomínio

¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*: reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Editora Atlas, 2015, v. 5, p. 582.

¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*: reais. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Editora Atlas, 2015, v. 5, p. 582.

¹⁶ Para uma exposição mais aprofundada da querela, vide CHEZZI, Bernardo Amorim. *Condomínio de lotes*: aspectos civis, registrares e urbanísticos. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 111-116.

que poderão englobar as vias de circulação interna e os equipamentos comunitários, tais como áreas de lazer (clubes, piscinas, etc.). Essas áreas são para utilização exclusiva dos condôminos, não sendo classificados como de uso comum do povo.

Empreendimentos regularizados ou implantados na forma de incorporação imobiliária, a exemplo dos condomínios horizontais de casas regidos pela Lei Federal nº 4.591/67, têm sua infraestrutura interna como um encargo do empreendedor, que é incumbido, inclusive, da construção das unidades habitacionais. Por outro lado, se for utilizada a modalidade de condomínio de lotes, apenas a responsabilidade pela infraestrutura urbana interna será do empreendedor, cabendo a cada adquirente aprovar e construir sua edificação. Nesse sentido:

Tal como os apartamentos e as casas, os lotes constituem “áreas privativas”, “unidades autônomas” correspondentes a porções de terreno individualizadas, localizadas e demarcadas, mas sem construção; nelas, os adquirentes erigirão, eles próprios, as casas por sua conta, se e quando desejarem.¹⁷

A modificação foi introduzida no Código Civil, que passou a dispor:

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.

Observa-se que o §2º do colacionado artigo 1.358-A do Código Civil determina que seja respeitada a legislação urbanística, incluídas as normas emitidas nas esferas federal, estadual e municipal. A última, que contempla instrumentos como o plano diretor, a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, o zoneamento ambiental e os planos, programas e projetos setoriais, é aquela que vai efetivamente dispor sobre os parâmetros urbanísticos e edifícios aplicáveis aos lotes, tais como zonas, usos permitidos, tamanho e recuo mínimos, taxas de ocupação e permeabilidade, potencial construtivo, infraestrutura urbana a ser implantada, processo de aprovação das unidades autônomas, concessão de habite-se, entre outros.

¹⁷ CHEZZI, Bernardo Amorim. *Condomínio de lotes: aspectos civis, registrares e urbanísticos*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 114.

A observância aos ditames da legislação de direito urbanístico não é, entretanto, decorrente da natureza urbanística do instrumento, que, como visto, é de direito civil, mas sim dos preceitos que conduzem a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano prevista no art. 182 da Constituição da República Federativa de 1988, em especial o ordenamento territorial, o desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes. Essas diretrizes não constituem, propriamente, mas delimitam o exercício do direito de propriedade, devendo o Poder Público observar a proporcionalidade e a razoabilidade em sua atuação no tocante à regulamentação e à execução dos procedimentos administrativos para licenciamento e aprovação do fracionamento da propriedade e ocupação do solo na forma condominial.

Aduzir que o condomínio de lotes constituiria uma espécie de parcelamento do solo em face da alteração ou ampliação do conceito de lote contido na Lei Federal nº 6.766/79 é incorrer em uma interpretação equivocada. Isso porque o lote não é qualificado como mero produto do loteamento, mas como porção de terreno dotada de infraestrutura urbana mínima. Como já mencionado, no condomínio de lotes sua implementação fica a cargo do empreendedor responsável. Assim, o lote passa a poder ser constituído, nos termos do §7º artigo 2º da supramencionada Lei Federal, como imóvel autônomo, no caso de instituição de loteamento, ou como unidade imobiliária integrante do condomínio de lotes.

Essa observação é importante tendo em vista que, dada a menção do condomínio de lotes pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano e o constructo teórico anterior às alterações promovidas pela Lei Federal nº 13.465/17, corre-se o risco de que os municípios passem a regulamentar a adoção do instrumento em âmbito local como se de modalidade de parcelamento do solo ou conceito jurídico híbrido se tratasse.

Nesse sentido, algumas normas municipais já incorporaram a noção de condomínio de lotes às legislações locais de maneira indiscriminada, confundindo-a com modalidade de parcelamento de solo e, portanto, atribuindo a ela uma natureza jurídica urbanística que não possui, a exemplo dos dispositivos a seguir colacionados.

Lei Complementar Municipal nº 90, de 07 de fevereiro de 2019 (Juiz de Fora, Minas Gerais)

Art. 2º – Os parcelamentos objeto da presente Lei Complementar poderão ser regularizados, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, atendida a legislação urbana, no que couber, cabendo ao proprietário, empreendedor, associação de moradores ou cooperativa habitacional ou os demais legitimados, apresentar o *pedido de regularização do parcelamento na modalidade de loteamento ou de condomínio de lotes*, perante o Município de Juiz de Fora.

(...)

§2º Considera-se condomínio de lotes o terreno, constituído de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

O normativo citado traz ressalvas quanto à instalação de logradouros públicos. Para isso, determina em seu artigo 6º que, especificamente nos casos de regularização dos parcelamentos na modalidade loteamento, “serão doados ao erário áreas das vias de acesso, de circulação e de servidões, com as respectivas infraestruturas relativas à pavimentação, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento de água e iluminação”, deixando implícito que a previsão não se aplicaria à modalidade condomínio de lotes. A manutenção dessas áreas só seria explicitada como de responsabilidade do condomínio, por constituir propriedade privada, no Decreto Municipal nº 14.262, de 30 de dezembro de 2020.¹⁸

Não obstante, caso as referidas previsões sobre a manutenção da titularidade do condomínio sobre as áreas de utilização comum aos condôminos não fossem feitas, o erro na classificação do condomínio de lote como modalidade de parcelamento do solo poderia ensejar, ilegal e abusivamente, a incorporação de porções do condomínio ao conjunto de bens da municipalidade.

É imprescindível esclarecer que, à diferença dos loteamentos urbanos, nos quais as vias de circulação, praças e áreas destinadas à instalação de edifícios públicos e equipamentos urbanos são titularizadas pelo Poder Público, nos moldes do projeto e do memorial descritivo aprovados e levados a registro, nos condomínios de lotes esses espaços permanecem na esfera patrimonial privada.

É por essa razão que, embora a Lei Federal nº 13.465/17 não tenha previsto o fechamento do empreendimento, tal será possível independentemente de ato administrativo autorizativo, desde que respeitadas as condicionantes de edificação previstas na legislação municipal, haja vista que todo o terreno consiste em uma propriedade privada, sendo o empreendimento comparável ao prédio de apartamentos, cujo acesso depende de autorização dos moradores. Por essa razão, diz-se do direito subjetivo ao controle de acesso por parte dos condôminos.¹⁹ Sua adoção

¹⁸ Decreto Municipal nº 14.262, de 2020 (Juiz de Fora, Minas Gerais).

“Art. 8º A partir do requerimento de REURB-e, e subsumindo o fato às normas aplicáveis ao caso, competirá à SEMAUR, ouvido, se necessário, o GTTI, definir as características técnicas do parcelamento que serão preponderantes para a determinação da modalidade de regularização a ser aplicada no caso, a saber: I – loteamento, nos termos da Lei Municipal n.º 6.908/; ou II – condomínio de lotes, na forma do art. 1.358-A da Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil).

(...)

§8º Nos casos da modalidade “Condomínio de Lotes”, toda a infraestrutura essencial citada no §4º deste Decreto, acaso exista, é de uso coletivo do condomínio e constitui propriedade privada, não cabendo, em hipótese alguma, a transferência ao Poder Público da responsabilidade pela manutenção da referida estrutura”.

¹⁹ CHALHUB, Melhim Namem. Condomínio de lotes de terreno urbano. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 32, n. 67, p. 121, jul./dez. 2009.

ou não é decisão passível de submissão à assembleia condominial, conforme previsão da convenção que constitui o condomínio, nos termos dos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil.

É, portanto, essencial que os municípios tenham uma visão clara das dinâmicas que regem a relação entre o instrumento condomínio de lotes, de natureza civil, e as regras e princípios de direito urbanístico, no exercício de sua competência própria material para atuar nesse ramo do direito.²⁰ Os condomínios devem integrar-se à cidade, “não podem ser ‘ilhas’ dentro do espaço urbano”,²¹ daí a necessidade de que a municipalidade trace limites de cunho urbanístico, edilício e arquitetônico aos direitos de propriedade e de construir, visando ao melhor cumprimento da função social da cidade.

Por tratar-se de modalidade de empreendimento que irá causar adensamento populacional com sobrecarga da infraestrutura urbana instalada externamente ao empreendimento, além do aumento da demanda por serviços públicos, é conveniente que lei municipal disponha sobre as contrapartidas devidas pelo empreendedor, a título de medida compensatória urbanística, podendo ser prevista até mesmo a doação de áreas ao município para equipamentos comunitários, como forma de conformação à política urbana.

Assim, percebe-se a constituição de um laço estreito, intrínseco mesmo, entre o instituto condomínio de lotes, de natureza civil, e as diretrizes e princípios do direito urbanístico. Não há, pois, a consubstanciação de um risco de desobediência urbanística, posto que toda e qualquer forma de ocupação do solo permanece adstrita às normas urbanísticas municipais, sendo possível, inclusive, a definição de áreas passíveis de sua implementação em diplomas legais expedidos pelas municipalidades, como o plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo urbano.²²

²⁰ Sobre a competência municipal em direito urbanístico, dispõe José Afonso da Silva não se tratar de competência suplementar, mas sim “competência própria, exclusiva, que não comporta interferência nem da União, nem do Estado”. In: *Direito Urbanístico Brasileiro*. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 57. Também nesse sentido, afirma Bernardo Amorim Chezzi ser através de sua própria legislação que o município materializará as questões de direito urbanístico. As normas federais e estaduais poderão ser *diretrizes*, cujo tratamento específico, *material*, será sempre do Município”. In: *Condomínio de Lotes: aspectos civis, registrares e urbanísticos*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 141.

²¹ CHEZZI, Bernardo Amorim. *Condomínio de Lotes: aspectos civis, registrares e urbanísticos*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 189.

²² Nesse sentido, afirma Chezzi: “Essas doações (transferências compulsórias de áreas à municipalidade), que se pensava em 1979 serem privativas da aprovação em loteamentos e desmembramentos, hoje sequer constam como obrigação da Lei Federal nº 6.766/1979 (o dispositivo que carregava esse entendimento, como dito, foi suprimido por alteração legislativa em 1999); de outro lado, os municípios vêm estabelecendo seus próprios critérios ao empreendedor para doação de áreas, sem vínculo com processos de loteamento e desmembramento, para exercício do direito de construir.

O que antes parecia cabível de exigência para a aprovação de parcelamentos do solo, como a gênese de vias de circulação, espaços livres de uso público, garantia de acesso a serviços e funções públicas, *hoje é passível de exigência pelos municípios a qualquer projeto de ocupação urbana, pois a política do artigo 182 da Constituição Federal não distingue o tipo de ocupação para que lhe sejam exigidas obrigações vocacionadas às funções sociais da cidade*. Isso foi reforçado também pelo advento do Estatuto da Cidade

Nesse sentido, a municipalidade poderia até mesmo averiguar previamente as áreas passíveis de lotes em fechamento sem comprometimento do tecido viário urbano local, esse um dos maiores ônus gerados pelos condomínios de lotes, quando fechados. Ademais, essa é a exegese que advém do 4º do inciso IV do art. 4º da Lei 6.766/79, com a alteração dada pela Lei n. 13.465/17.²³

Nesse ponto, importante expor uma discordância em relação ao entendimento de que, para a implementação de um condomínio de lotes em uma propriedade, seria preciso realizar o prévio parcelamento do solo, por meio de loteamento ou desmembramento do terreno.²⁴ A Constituição Federal e a Lei Federal nº 6.766/79 não condicionam o exercício do direito de propriedade e do direito de construir ao prévio parcelamento do solo. Não obstante, muitas leis locais, enquanto produto do exercício da competência constitucional municipal para ordenação territorial urbana, vinculam a ocupação do solo urbano ao prévio loteamento ou desmembramento.

Filiando-se aqui ao pensamento de Ricardo Campelo, citado por Chezzi,²⁵ as contrapartidas exigidas dos proprietários para a constituição de condomínios de lotes devem ser dotadas de especificidade, causalidade e caráter mitigatório relativamente à sobrecarga da infraestrutura urbana e dos serviços públicos decorrentes de sua implementação. Caso contrário, sendo genérica e de caráter meramente monetário, ter-se-ia um tributo dissimulado em compensação urbanística, o que indicaria uma atuação ilegal, feita em abuso de autoridade.

Em suma, a adoção da vinculação do empreendimento ao parcelamento do solo pode ocasionar verdadeiro efeito confiscatório, caso sejam exigidas, dos particulares, contrapartidas nas duas etapas de implantação do condomínio. Tal forma de atuação pelo Poder Público corresponderia à inviabilização das prerrogativas próprias ao direito de propriedade, sendo, pois, irrazoável e desproporcional e, assim, uma violação ao princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização previsto no artigo 2º, inciso IX, do Estatuto da Cidade.

e pelas modificações lançadas no texto da Lei Federal nº 6.766/1979 pela Lei Federal nº 9.785/1999". (destaques acrescidos) In: *Condomínio de lotes: aspectos civis, registrares e urbanísticos*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 151.

²³ Nesse sentido, conferir: "(...) §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".

²⁴ Nesse diapasão, cf. PINTO, Victor Carvalho. *Condomínio de lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, ago. 2017 (Texto para Discussão nº 243). Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/homeestudoslegislativos>. Acesso em: 18 jun. 2021.

²⁵ Cf. CHEZZI, Bernardo Amorim. *Condomínio del: aspectos civis, registrares e urbanísticos*. São Paulo: Quartier Latin, 2020, p. 177.

4 Considerações finais

A figura do condomínio de lotes herdou uma reputação negativa decorrente da imprecisão teórico-legal com que foi tratada anteriormente a sua positivação, por meio da Lei Federal nº 13.465/17. A promulgação desta, porém, constitui avanço na possibilidade de regularização fundiária urbana, especificamente quanto àquela modalidade condominial, pois agrega expectativa de crescimento ordenado do território das cidades e majoração do bem-estar social de seus habitantes.

Para que esses efeitos sejam de fato observados, porém, é preciso que os municípios, no exercício de suas competências legislativas e regulatórias próprias, sejam orientados quanto ao correto tratamento do instrumento jurídico, cuja natureza é de direito civil, mas que possui interseção com os parâmetros definidos na esfera do direito urbanístico.

Assim, demonstrou-se a imprescindibilidade de distinguir o condomínio de lotes, como forma de ocupação do solo e fracionamento da propriedade, do loteamento e do desmembramento, modalidades de parcelamento do solo. Punge notar que, enquanto nestas promove-se a transferência ao Poder Público municipal das vias de circulação, consideradas de uso comum do povo, e de áreas institucionais, naquele as áreas comuns se restringem ao uso dos condôminos, constituindo propriedade do condomínio. Concebe-se, nesse sentido, a possibilidade de fechamento da propriedade, desde que observadas as condicionantes de zoneamento, uso, ocupação e edificação estabelecidos na legislação urbanística municipal.

Importante também desconstituir a noção de que a implantação do condomínio de lotes deve ser precedida do parcelamento do solo. Enquanto empreendimento passível de geração de sobrecarga da infraestrutura urbana e de aumento da demanda por serviços públicos, é razoável que a Administração Pública exija para sua efetivação contrapartidas urbanísticas dotadas de especificidade, caráter mitigatório e não monetizadas, podendo ser compostas, inclusive, por doação de áreas que serão afetadas ao interesse público. O que não é razoável, porém, é exigir que essas contrapartidas sejam prestadas duplamente, no parcelamento do solo e no licenciamento de sua ocupação, ou que sejam excessivas, fato que corresponderia a uma prática abusiva e confiscatória, impedindo o exercício do direito de propriedade.

As cidades são organismos vivos, cujo desenvolvimento pleno e harmônico depende da justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização. O direito deve acompanhar essa evolução, garantindo o equilíbrio entre as funções sociais da cidade e da propriedade e a dignidade da pessoa humana, em seus múltiplos aspectos, nas dinâmicas de adensamento populacional dos centros urbanos. Para isso, imprescindível que os instrumentos jurídicos como o condomínio de lotes sejam assimilados e constantemente aperfeiçoados, integrando-os às diretrizes de

planejamento das cidades e buscando-se superar uma visão negacionista dessa realidade social de ocupação do solo, para que se possa efetivamente encontrar soluções para o problema do crescimento e da ocupação irregular do espaço urbano, sem dar azo à proliferação de verdadeiros Prometeus em cidades.

Condominium of lots: From juridical *Frankenstein* to solution of the population density problem in cities

Abstract: The present article is going to deal with condominium of lots, a category of land occupation whose controversy stems from its popularization prior to its legal treatment. Created as a judicial *Frankenstein*, this particular land usage was implemented in Brazilian municipalities based on a theoretical construct formulated from the readings of the Federal Law nº. 4.591 of 1964, and Decree-Law nº. 271, of 1971. Aiming to provide legal security and regularize illegal occupations spread throughout the national territory, the legal tool was contemplated by the Brazilian legislator in Federal Law nº. 13.465, of 2017, after the conversion of Provisional Measure nº. 759, of 2016, thanks to an act of legal evolution. Nevertheless, some controversies about its correct exegesis and the dynamics between civil law and urban law that rule the new condominium figure continue to hamper its usage. Thus, this article intends to enlighten the darker aspects of this instrument, in order to achieve a solution for its regulation at municipal level, showing its potential to answer the population density problem in urban centers.

Palavras-chave: Urban Law. Civil Law. Condominium of Lots.

Referências

- ABELHA, André. A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo. In: *Migalhas de Peso*, 2017, n.p. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/263420/a-nova-lei-13-465-2017-parte-i-o-condominio-de-lotes-e-o-reconhecimento-de-um-filho-bastardo>. Acesso em: 19 de jun. 2021.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. Comissão Especial. *Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.057/2000*. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=524214&filename=Tramitacao-PL+3057/2000. Acesso em: 10 jun. 2021.
- BRASIL. Senado Federal. *Projeto de Lei do Senado nº 208, de 2015*. Altera a Lei nº 6.766, de 10 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para disciplinar o condomínio edilício de lotes urbanos. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/120640>. Acesso em: 12 jun. 2021.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 709.403. Recorrente: Ministério Público do Estado de São Paulo. Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma. Brasília, 06 dez. 2011. *Diário de Justiça Eletrônico – DJe*, Brasília, 12 fev. 2012. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=13367999&num_registro=200401743910&data=20120210&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 10 jun. 2021.
- CHALHUB, Melhim Namem. Condomínio de lotes de terreno urbano. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 32, n. 67, São Paulo, jul./dez. 2009, p. 101-151.

CHEZZI, Bernardo Amorim. *Condomínio de lotes: aspectos civis, registrares e urbanísticos*. São Paulo: Quartier Latin, 2020.

CLARK, Robert C. The Interdisciplinary Study of Legal Evolution. *The Yale Law Journal*, v. 90, New Haven, 1981, p. 1238-1274. Disponível em: <https://digitalcommons.law.yale.edu/yj/vol90/iss5/18>. Acesso em: 02 jun. 2021.

CUSTODIO, Vinícius Monte. Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na Lei Federal nº 13.465/2017. *Revista de Direito da Cidade*, v. 9, n. 4, Rio de Janeiro, 2017, p. 1930-1952. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>. Acesso em: 02 jun. 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: Reais*. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Editora Atlas, 2015. v. 5.

JUIZ DE FORA. Decreto nº 14.262, de 30 de dezembro de 2020. Regulamenta a regularização fundiária de interesse específico (REURB-e) de que trata a Lei Complementar nº 90, de 7 de fevereiro de 2019, e dá outras providências. *Diário Oficial Eletrônico do Município*, 31 dez. 2020. Disponível em: <https://jflegis.pjf.mg.gov.br/norma.php?chave=0000046305>. Acesso em: 16 jun. 2021.

JUIZ DE FORA. Lei Complementar nº 90, de 7 de fevereiro de 2019. Dispõe sobre a regularização fundiária urbana de interesse específico de parcelamentos de solo localizados dentro do perímetro urbano do Município de Juiz de Fora. *Diário Oficial Eletrônico do Município*, 8 fev. 2019. Disponível em: <https://jflegis.pjf.mg.gov.br/norma.php?chave=0000043284>. Acesso em: 16 jun. 2021.

PINTO, Victor Carvalho. *Condomínio de Lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, ago. 2017 (Texto para Discussão nº 243). Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/homeestudoslegislativos>. Acesso em: 18 jun. 2021.

SAVIGNY, Friedrich Carl von. Da vocação do nosso tempo para a legislação e a jurisprudência. In: MORRIS, Clarence (org.). *Os grandes filósofos do direito: leituras escolhidas em direito*. Tradução de Reinaldo Guarany. São Paulo: Martins Fontes, 2002, p. 288-299.

SCORZATO, Tatiana Galardo Amorim Dutra. *A Lei n. 13.465/2017 e a ordenação do solo urbano brasileiro: análise dos loteamentos de acesso controlado e dos condomínios de lotes*. 2018. 157 f. Dissertação (Mestrado em Ciência Jurídica) – Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica, Universidade do Vale do Itajaí, São José, 2018.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico brasileiro*. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

MATTOS, Liana Portilho; TEIXEIRA, Marina Araújo. Condomínios de lotes: de *Frankenstein* jurídico à solução para o problema de adensamento populacional das cidades. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 7, n. 13, p. 147-164, jul./dez. 2021.
