

MODALIDADES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ÊNFASE EM  
CONDOMÍNIO DE LOTES

João Pedro Lamana Paiva  
Registrador / Tabelião de Protesto  
Home page: [www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)  
E-mail: [cartorio@lamanapaiva.com.br](mailto:cartorio@lamanapaiva.com.br)

**SISTEMA REGISTRAL**

O Código Civil de 1916 adotou um Sistema Registral misto, tendo o atual Código mantido a natureza desse sistema: constitutivo e declarativo.

Atualmente, o Sistema Registral está recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina (constituir; declarar; modificar; ou extinguir direitos); gerando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância das Atividades Registral e Notarial, bem assim, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando a independência (Lei nº 8.935/94) e a autonomia funcional (Lei nº 10.931/04, Lei nº 11.441/07 e Lei 11.977/09) desses profissionais.

Essa valorização foi complementada com a reforma do Código de Processo Civil (Leis ns. 11.382/06 e 11.419/06), a promulgação da Lei nº 11.481/07 - que trata da Regularização Fundiária para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Recentemente, a MP 459/2009 foi convertida na Lei 11.977/09, a qual acentuou a necessidade de diálogo entre os registradores/notários, operadores do Direito e Entes com o Poder Judiciário, na busca de assegurar a efetividade da justiça.

O Notário é o receptor da vontade das Partes, na medida em que atua com imparcialidade, saneando, prevenindo litígio e provando os negócios jurídicos.

O Registrador atua como se fosse um magistrado, em virtude de que somente a ele cabe exercer o princípio da qualificação do título a ser registrado (independência e autonomia), admitindo ou não o ingresso do documento no fôlio real - aliás, nenhuma máquina ou tecnologia substitui-lo-á. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (ficção de conhecimento).

## **MODALIDADES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ÊNFASE EM CONDOMÍNIO DE LOTES**

### Espécies

- **LOTEAMENTOS:**
  - Comum;
  - Fechado.
  
- **DESMEMBRAMENTO**
  
- **FRACIONAMENTO/DESDOBRO**
  
- **CONDOMÍNIOS:**
  - Geral (entre duas ou mais pessoas);
  - Edifício:
    - De Casas;
    - De Apartamentos;
    - De Lotes, de livre construção.

### **LOTEAMENTO COMUM**

#### **LEGISLAÇÃO:**

- Lei nº 6.766/79.

O proprietário de uma área *in natura* resolve parcelar o imóvel, gerando várias outras áreas, seja de natureza particular (lotes, reservas técnicas etc.), seja de natureza pública (vias de circulação, área verde, área institucional etc.).

## **LOTEAMENTO FECHADO**

### **Conceito.**

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.

(artigo 2º, §1º da Lei n. 6.766/79)

### **Legislação:**

Lei nº 6.766/79 e artigo 7º do Decreto-lei nº 271/67.

Já há algum tempo passou a existir no Brasil e figura do **loteamento fechado**, no qual o projeto apresentado ao Município e os documentos levados ao Registro de Imóveis obedecem aos ditames da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79). É tratado, no primeiro momento, como um loteamento comum.

### **Características Do Loteamento Fechado**

O Município autoriza o loteamento e posteriormente, o loteador restringe o uso do bem público pela comunidade (ruas, praças, etc.);

O Município permite o cercamento/fechamento do perímetro urbano;

Com instalação de portarias, cancelas, vigias etc.;

### **Polêmica**

O fechamento de Loteamento:

Ato ilegal → ausência de prévia desafetação?

OU

Instrumento do exercício do Direito Fundamental de Segurança?

### **Sílvio de Salvo Venosa**

A Lei n. 4.591/64 albergou expressamente essa modalidade de condomínio em seu artigo 8º. O novo código Civil não se refere expressamente a essa modalidade, o que sugere que de futuro, tenhamos um regramento próprio.

### **Mauro Henrique Renner, ex-procurador-geral de justiça**

“Já o “Loteamento Fechado” vai além do Loteamento tradicional e produz a segregação espacial das classes de alta renda que, no dizer dos arquitetos e urbanistas, não é novidade - ela está presente em todo o processo de urbanização de nossas cidades. O que se apresenta como um fenômeno novo é o isolamento cada vez maior dos seus locais de moradia: “fora da cidade” e fisicamente isolado do entorno, como verdadeiras ilhas.”

## **Posição de Melhim Namem Chalub**

“Loteamento e Condomínio Urbanístico são figuras jurídicas distintas, inconfundíveis, não se admitindo transmudar um loteamento num condomínio pelo simples “fechamento” do acesso a um local organizado sob a égide da Lei 6.766/1979; tal barreira é prática ilegal, pois importa em vedação de acesso a áreas públicas e em apropriação privada de áreas afetadas ao domínio público; admite-se eventualmente, com base em expressa previsão legal, a concessão de permissão de uso dessas áreas.”

## **Hely Lopes Meirelles**

Loteamentos especiais’ estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados ‘loteamentos fechados’, ‘loteamentos integrados’, ‘loteamentos em condomínio’, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso.<sup>1</sup>

## **Loteamento Fechado na Jurisprudência**

Um precedente jurisprudencial no Rio Grande do Sul decorre da Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 70.014.703.193, julgada em 2 de outubro de 2006, proposta pelo Procurador-Geral de Justiça, a fim de questionar a Lei Complementar n.º 246, de 6 de dezembro de 2005, do Município de Caxias do Sul, que, no seu Capítulo VIII, prevê a figura do loteamento fechado.

Ação Direta De Inconstitucionalidade. Lei Complementar Nº 246/05 Que Objetiva A Alteração Da Lei Nº 2.452/78, Que Disciplina O Uso Do Solo Para Proteção De Mananciais, Cursos E Reservatórios De Água E Demais Recursos Hídricos De Interesse Do Município De Caxias Do Sul. Art. 36 E Capítulo Viii. ‘Loteamento Fechado’. Possibilidade De Instalação De Cancelas Ou Cercas A Isolar Loteamentos. Distinção Entre Loteamento Fechado E Condomínio Edifício. Leis Federais ns 6.766/79 E 4.591/64. Doutrina E Jurisprudência Catalogadas. Loteamento Fechado Como Nova Espécie De Loteamento, Produto Híbrido

---

<sup>1</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. Direito municipal brasileiro. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 468-469.

Resultante Do 'Cruzamento' Do Condomínio Edilício (Horizontal) Do Art. 8º Da Lei N.º 4.591/64, Com O Parcelamento Regulado Pela Lei N.º 6.766/79, Face À Alteração Introduzida Pela Lei N.º 9.785/99. Art. 36 Da Lei Complementar - Inexiste Na Lei N.º 4.591/64 (Que Dispõe Sobre O Condomínio Em Edificações E As Incorporações Imobiliárias) Qualquer Menção Acerca De Doação De Parcela Da Propriedade Para Fins De Instituição De Espaços Públicos. Ação Julgada Parcialmente Procedente. Votos Vencidos

Como se vê, a decisão admitiu a figura do loteamento fechado como uma nova modalidade de loteamento, constituindo um tipo híbrido resultante do "cruzamento" do condomínio edilício horizontal, previsto no artigo 8.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com o parcelamento regulado pela Lei Federal n.º 6.766/1979, desde que haja prévia regulamentação pelo Município.

### A prática do registro no Loteamento Fechado

Com o registro do loteamento, há a transferência para o Poder Público Municipal, do domínio das áreas destinadas ao sistema viário, praças e demais equipamentos comunitários.

Em ato posterior, a Municipalidade autoriza o fechamento das vias de comunicação - daí a expressão loteamento fechado.

**Concessão de uso** de todas as áreas públicas exclusivamente aos moradores do loteamento, que ficavam responsáveis pela sua manutenção e conservação.

Esta modalidade do parcelamento do solo urbano vem sendo combatida com vigor pelo Ministério Público, através de Ação Civil Pública, sob o fundamento de burla às regras cogentes estabelecidas na Lei nº 6.766/79, além de que a concessão de uso de um bem público com base no Decreto-lei nº 271/67 exige licitação, que não vem ocorrendo no caso de implantação de loteamentos fechados.

Para solucionar este impasse, tem-se exigido (i) ou que o empreendedor dê outra área ao Município, em troca das áreas públicas (ruas, praças, área institucional, área verde etc.), (ii) ou que haja a contraprestação periódica pela concessão do uso (onerosa).

É uma alternativa para aplicar esta espécie de empreendimento (loteamento fechado), mas que o torna mais oneroso aos adquirentes dos lotes.

Lei nº 8.736/1996 do Município de Campinas-SP;

## **Leis Municipais que admitem o loteamento fechado**

- Lei Municipal n.º 2.047/2004, do Município de Capão da Canoa;
- Lei Complementar Municipal n.º 12/2005 de Xangri-Lá;
- Lei Municipal n.º 2.351/2005, do Município de Gramado;
- Lei Municipal n.º 2.253/2004, do Município de Gravataí; e Lei Complementar Municipal n.º 246/2005, do Município de Caxias do Sul;
- Lei Complementar n.º 390, de 02 de julho de 2008, do Município de Santa Cruz do Sul.

Ditas legislações autorizam a implantação de “loteamentos fechados”, permitindo que o Município conceda, à título precário, o uso de áreas públicas de loteamentos a serem implantados.

## **Participação Popular**

A previsão e admissão de loteamentos fechados em legislação municipal devem contar com a participação popular, nos termos do art. 29, XII, da CF, que assegura a participação popular, mediante a cooperação das associações representativas, no planejamento municipal, para a instituição do Plano Diretor.

Tal disposição também é assegurada pelo Estatuto da Cidade, no qual a participação popular se transforma em requisito indispensável para assegurar a legalidade do plano diretor e das leis que fixam diretrizes gerais de ocupação do território nos municípios (inciso II do artigo 2º, c/c o inciso I, § 4º do artigo 40)

## **CONDOMÍNIOS**

### **Espécies**

#### **CONDOMÍNIOS:**

- Geral (entre duas ou mais pessoas);
- Edifício:
  - De Casas;
  - De Apartamentos;
  - De Lotes, de livre construção.

### **Condomínio Geral**

#### **LEGISLAÇÃO:**

- Artigos 1.314 e seguintes do Código Civil (mais de um proprietário de uma mesma coisa).

## CONDOMÍNIO EDILÍCIO

### ESPÉCIES E LEGISLAÇÕES:

- **De Casas** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “a” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);
- **De Apartamentos** (Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “b” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil);
- **De Lotes, de livre construção** (artigo 8º da Lei nº 4.591/64 c/c artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67).

## CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

Segundo Gustavo Burgos, em Porto Alegre, há mais de vinte anos, a existência de empreendimentos imobiliários sob a formatação de condomínio horizontal de lotes, fundamentados, sob o prisma de sua validade, no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 271/1967, em combinação com o artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591/1964

### Legalidade ou Ilegalidade do Condomínio Horizontal de Lotes

#### Introdução

Para entendermos o problema que circunstancia o Condomínio Horizontal de Lotes é essencial discorrermos, ainda que brevemente sobre o Direito Urbanístico.

#### Direito Urbanístico e seu fundamento jurídico

O artigo 30, inciso VIII da Constituição assim preconiza:  
Compete aos Municípios:

...

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

Artigo 5º, XXII, XXIII e XXVI;

Artigos 6º e 7º;

Artigos 170, 182, 184, 185 e 186.

O cumprimento da função social da propriedade urbana está condicionado ao atendimento das especificações do plano diretor (artigo 182, § 2º)

Art. 182. ...

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

## **Direito Urbanístico e seu fundamento jurídico**

O Estatuto da Cidade assim prescreve:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

### **Conceito**

Empreendimento imobiliário, no qual o adquirente possui:

a propriedade individual do lote (unidade autônoma), constrói a sua casa, constituindo uma unidade, edificada, respeitando a convenção e as limitações existentes nas leis municipais;

uma fração ideal que incidirá sobre as áreas comuns, consistentes nas vias internas, guaritas e clubes esportivos.

A fração ideal é calculada sobre o lote (**unidade autônoma**) e não sobre área construída.

### **Legalidade ou ilegalidade do Condomínio Horizontal de Lotes**

□ 1º Tese:

Sustenta **a legalidade** dos “condomínios horizontais de lotes” desde que, sem prejuízo da aplicação da Lei nº 6.766/79, estes sejam aprovados pela legislação municipal, nos termos do Plano Diretor.

Essa corrente também argúi que o morador tem direito à segurança (arts. 5º e 6º da Constituição Federal), assim como o Poder Público Municipal tem competência constitucional para disciplinar a utilização do solo urbano (art. 30, VIII) e dos bens públicos municipais.

### **Enunciado da I Jornada de Direito Civil promovido pelo Conselho da Justiça Federal**

**89** – Art. 1.331: 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.

## **Defensores da legalidade**

- Clari de Fátima Bottega;
- Décio Antônio Erpen;
- Eduardo Pacheco de Souza;
- Francisco Arnaldo Schmidt;
- Gilberto Valente da Silva
- Gustavo Burgos;
- Hely Lopes Meirelles ;
- João Pedro Lamana Paiva
- Julio Cesar Weschenfelder;
- Mário Pazutti Mezzari
- Melhim Namem Chalhub

### **Clari de Fátima Bottega**

#### **Trabalho de Conclusão para obtenção de aprovação em Especialização em Direito Imobiliário**

“Todavia, mesmo sem legislação própria, mas com base nas legislações já existentes, conforme vislumbrado no decorrer deste estudo, deve haver a possibilidade de registro desta espécie de condomínio no Ofício Imobiliário, para que os empreendimentos já existentes não continuem às margens da lei.”

### **Francisco Arnaldo Schmidt**

A interpretação e aplicação conjunta da legislação federal até aqui aludida- Lei 4.591/64 e Decreto-Lei 2.711/67 – visa proporcionar aos adquirentes a necessária segurança jurídica ao aderir a um empreendimento da espécie “condomínio horizontal de lotes.

A nosso ver, o registrador não deverá opor obstáculo ao ingresso do projeto, desde que venha aprovado pela Prefeitura Municipal, visto que as necessárias equiparações, principalmente das edificações às obras de infraestrutura, são feitas por força de Lei, e não pela vontade do aplicador do Direito.

### **Gilberto Valente da Silva**

“É indispensável que as normas de direito urbanístico do município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto, para ser implantado segundo as normas condominiais, porque, em tais casos, as vias de circulação internas, as áreas de lazer, não passam para o domínio público, pois que de loteamento não se trata (art. 22 da Lei nº 6.766/79), e a Prefeitura Municipal que não tem, em contrapartida, o dever de manutenção de tais vias, a coleta de lixo, o saneamento, nem mesmo o poder de fazê-lo.

Se a Prefeitura Municipal não aprovar o empreendimento para ser implantado como condomínio, nos moldes da Lei nº 4.591/64, portanto, não se pode falar em seu acesso ao registro imobiliário, como regido por esse Diploma.

Tratar-se-á de loteamento comum e terá seu registro regulado pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) ainda que, posteriormente, pela concessão de direito real de uso das áreas públicas, possa fisicamente ser fechado, impedindo-se que a malha viária integre a rede de circulação da cidade e que as áreas verdes sejam utilizadas por qualquer cidadão do povo.”

### **Gustavo Burgos**

Portanto, não se vislumbra qualquer óbice à instituição do condomínio de lotes, realidade já enfrentada por muitos municípios brasileiros (entre eles, o de Porto Alegre/RS).

### **Julio Cesar Weschenfelder**

No que concerne à matéria urbanística, o papel legislativo da União Federal resume-se à edição de normas gerais, cabendo aos Estados e ao Distrito Federal disciplinar normas regionais pertinentes, suplementares àquelas definidas pela União (art. 24, I).

Quanto aos municípios, mesmo que tal competência suplementar não lhes coubesse, como de fato lhes cabe, ainda assim restaria garantido seu poder de legislar sobre a matéria, já que a conjugação dos incisos I e VIII do art. 30 com o art. 182, todas da CF/1988, lhes atribui papel importante na normatização urbanística.

### **Hely Lopes Meirelles**

“Os loteamentos especiais estão surgindo principalmente nos arredores das grandes cidades, visando descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados ‘loteamentos fechados’, ‘loteamentos integrados’, ‘loteamentos em condomínio’, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas, e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso (...)

“(...) o chamado ‘loteamento fechado’ constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O terreno assim ‘loteado’ não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica (...).”<sup>37</sup>

### **Melhim Namem Chalhub**

O registro dos condomínios de lotes, efetivado com fundamento no art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967 e nos arts. 28 e seguintes da Lei nº 4.591/1964, confere segurança às relações jurídicas oriundas dessa espécie de empreendimento e afasta o risco de disseminação de ocupações irregulares e das freqüentes intervenções estatais para regularização fundiária, que a prática demonstra serem absolutamente infrutíferas e de elevado custo para a toda a sociedade.

### **Legalidade ou Ilegalidade do Condomínio Horizontal de Lotes**

#### □ 2º Tese:

Defende **a ilegalidade** dos “condomínios horizontais de lotes”, em função de que este tipo de empreendimento imobiliário constitui burla a Lei nº 6.766/79, sendo um loteamento disfarçado de condomínio de casas.

Alegam ainda a inconstitucionalidade das leis e normas administrativas municipais que prevêm os Condomínios Urbanísticos, por ferir o princípio da isonomia e da liberdade de ir e vir, agredindo o planejamento urbano que depende da integração do loteamento à cidade.

### **Recepção pela Constituição dos fundamentos jurídicos do Condomínio Urbanísticos**

O Condomínio Horizontal de lotes é harmonioso com os artigos 6º, 7º e 182 da CF, tendo em vista a garantia constitucional de moradia digna, a qual compreende segurança, lazer, abrigo, sistema de esgoto, coleta de lixo, iluminação...

### **Em defesa do registro do Condomínio Horizontal de Lotes**

Gilberto Valente da Silva citado por Melhim Namem Chalub.

“Nem se diga que a inexistência de área útil construída em cada terreno é obstáculo ao registro da incorporação, porque a fração ideal correspondente à unidade será encontrada em função da área desta mesma unidade, sem vinculação à futura edificação (...) Interpreta-se esse diploma (refere-se ao DL 271/67) no sentido de que ele produza efeitos e atenda aos reclamos da sociedade, que ganha em segurança. Condiciona-se o registro de tais empreendimentos à aprovação, pelas Prefeituras Municipais, para que sejam regidos, em conjunto com a Lei n. 4.591/64 (agora com os arts. 1.331 e seguintes do novo código Civil) e pelo Decreto-Lei citado, satisfazendo-se, assim, todos os critérios urbanísticos impostos pela legislação municipal. **Ao registrador não é dado, portanto, negar a validade à aprovação de um projeto nesse sentido que a Prefeitura aceite e autorize a implantação.**”

### **Em defesa do registro do Condomínio Horizontal de Lotes**

**Ao registrador não é dado, portanto, negar a validade à aprovação de um projeto nesse sentido que a Prefeitura aceite e autorize a implantação.**

Será que não? E o princípio da qualificação?

### **Em defesa do registro do Condomínio Horizontal de Lotes**

#### **Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza:**

“Constituindo uma realidade, podemos dizer que num caminho sem volta, devem os registros imobiliários fechar as portas para os condomínios sem construção, mantendo-os à margem da legalidade, ou buscar a referida interpretação mais flexível das normas inerentes ao condomínio? Penso que não interessa ao tráfico imobiliário e à segurança jurídica fazer vista grossa a um movimento que exige um novo modelo habitacional. O registrador, se assim atuar, contribuirá para a produção informal das cidades por apego a uma interpretação ortodoxa.”

□

### **Em defesa do registro do Condomínio Horizontal de Lotes**

Ainda afirma o ilustre registrador e tabelião do Estado do Rio de Janeiro:

A negativa de acesso dos condomínios sem construção ao registro imobiliário não exterminará tal espécie de empreendimento.

#### **A derrogação parcial do Decreto n. 271/1967**

A promulgação da Lei 6.766/79, posteriormente ao Decreto não implicou a sua derrogação por completo.

Não vigem mais no País, as disposições daquele diploma legal que disciplinava os loteamentos convencionais, isto é, aqueles em que se constituía ou se aproveitava o sistema viário oficial da cidade (artigos 1º, 2º e 4º a 6º do Decreto 271/67). Os demais dispositivos continuam em vigor.

Nesse sentido:

- Décio Antônio Erpen;
- João Pedro Lamana Paiva;
- Mário Pazzuti Mezzari;
- Melhin Namem Chalhub;

## **Jurisprudência**

TJ/RS. Apelação Cível NÚMERO: 70020348199, Relator: José Aquino Flores de Camargo. Admite a figura do “Loteamento Fechado”, justificando-o com o mesmo fundamento do Condomínio Horizontal de Lotes. No entanto, não admite o chamando Condomínio Urbanístico em razão da ausência de transferência de bens públicos ao Ente Administrativo, bem como pelo fundamento de que o Decreto-Lei n.º 271/67 fora revogado pela Lei n.º 6.766/79, sendo necessário respeitar as restrições da legislação ambiental (licenciamento ambiental) e federal (artigo 4º da Lei n.º 6.766/79) que estabelecem a reserva de espaços públicos.

### **Comentários sobre Apelação Cível Número 70020348199**

Apesar de contarmos com decisão proferida nos autos da Apelação Cível n. 70020348199, pela 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do RS, quando solucionou apelo decorrente de procedimento de dúvida argüido por DHZ Construtora Ltda. contra sentença proferida em processo de dúvida manejado pelo Oficial do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre, versando sobre a matéria, na qual, após uma argumentação no mínimo contraditória, e que admite a formação de loteamentos fechados, foi decidido pela impossibilidade da instituição do condomínio de lotes, sob a alegação de que se estaria, com ele, permitindo aos empreendedores, a implantação de loteamentos sem a necessária reserva de área pública e sem a necessária documentação (querendo referir-se ao licenciamento) destinada a garantir a preservação ambiental exigida na legislação do parcelamento do solo urbano;

Ora, tal decisão jurisprudencial afigura-se-nos divorciada da realidade e até mesmo do real alcance do que seja, juridicamente, a instituição de um condomínio de lotes, pelos seguintes aspectos: O condomínio de lotes já é uma realidade praticada em todo o país, decorrendo da legislação que há muito admitiu essa figura em nosso direito;

Para a instituição do condomínio de lotes, ao contrário do afirmado, há que se observar toda a legislação exigível à implantação de um loteamento, observados não só os critérios do parcelamento em si, mas aqueles relativos ao licenciamento ambiental exigível ao empreendimento;

A única diferença que se tem a acentuar entre a instituição de um loteamento convencional e um condomínio de lotes é o fato de que as vias públicas e outros espaços públicos originados pelo primeiro constituem, no segundo, áreas de uso comum dos condôminos, integrativas do cálculo de suas frações ideais.

## **Comentários sobre Apelação Cível Número 70020348199**

Entender-se como razoável o loteamento fechado é muito mais contraditório do que admitir o condomínio de lotes, porque, no primeiro, ou tem-se o fechamento ilegal de uma área pública, ou o fechamento de discutível legalidade de áreas públicas (de uso comum do povo e, como tais, insuscetíveis de concessão de uso pelo Poder Público) para fruição exclusiva por certas e determinadas pessoas – moradores do loteamento;

O condomínio de lotes, assim, representa uma forma de fruição da propriedade privada juridicamente mais adequada à realidade da estruturação urbanística e do parcelamento do solo na atualidade das cidades brasileiras;

Há autorização estatal para a prática do instituto no âmbito do Rio Grande do Sul, na forma do que dispõem os artigos 25 e 26 da Lei Estadual n. 10.116, de 23.03.1194, que utilizou a feliz expressão “instituição de condomínios por unidades autônomas” para a designação dos condomínios de lotes, afeiçoando-se, assim, à escorreita doutrina apregoada por Melhim Namem Chalhub (1), uma das maiores autoridades no tema em nosso país.

Nessas disposições legais, ficam autorizados os Municípios a regularem supletivamente essa matéria, de modo a promover a melhor adequação das disposições à realidade das cidades.

Havendo, por outro lado, legislação edilícia editada em muitos Municípios proporcionando a harmonização do sistema, entendemos, SMJ, que essa legislação local, juntamente com as ações de ordenamento territorial levadas a efeito pelos gestores municipais, constituem os instrumentos mais legítimos à definição dos juízos valorativos destinados a orientar o desenvolvimento das cidades.

Por derradeiro, é interessante lembrar que nos termos do art. 2º da Resolução Conama nº 237, de 19 de 1997, publicada no DOU de 22 de dezembro de 1997, expedida pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente, é imprescindível a apresentação do licenciamento ambiental, senão vejamos:

“Art. 2º. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º. Estão sujeitos ao licenciamento ambiental os empreendimentos e as atividades relacionados no Anexo I, parte integrante desta Resolução.

(...)

Anexo I  
Atividades ou empreendimentos  
Sujeitos ao licenciamento ambiental  
(...)  
Atividades diversas  
- parcelamento do solo”44

Logo, embora não possamos considerar esse empreendimento um tipo de parcelamento do solo regulado pela Lei nº 6.766/79, por o condomínio horizontal de lotes configura-se em fracionamento do solo, é essencial que o Registrador Imobiliário e o Empreendedor verifiquem o impacto ambiental que causará.

### **Jurisprudência**

APELAÇÃO CÍVEL. ABERTURA DE MURO EM **CONDOMÍNIO** DE FATO.1 - Os imóveis integrantes de um mesmo loteamento **fechado**, dotados de individualização e autonomia, embora não constituam **condomínio** legal, que pressupõe co-propriedade pelo menos de solo, caracterizam, todavia, o **condomínio** de fato, porque ressalvado o aspecto da co-propriedade, no mais se equiparam ao condomínio.2 - **Diante desta realidade, considerando que a figura do condomínio horizontal especial está prevista no art. 8º, da Lei 4591/64, entendeu-se, de forma majoritária, que o aludido dispositivo deveria ser interpretado em consonância com as necessidades e exigências da vida moderna e do fenômeno jurídico da comunhão de superfície, para alcançar os chamados condomínios de fato.**3 - O fato de não ter sido registrada a convenção no RGI não é suficiente para afastar o direito do **Condomínio** de vir defender o seu domínio ou posse.4 - Não socorre aos apelantes a circunstância do **Condomínio** autor estar situado em área pública para garantir-lhes o direito de abrir o muro para entrada e saída pelo **condomínio**, haja vista que foi a própria municipalidade quem aprovou o projeto.5 - Desprovimento do recurso.

Para os estudiosos do Direito que pretendem aprofundar o estudo sobre o assunto, recomenda-se a leitura da **Apelação nº 149.638.4/3-00** da Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O Voto é no sentido de caracterizar **minuciosamente** o condomínio horizontal de lotes, esclarecendo divergências sobre este importante mecanismo jurídico para o fracionamento da propriedade imobiliária urbana.

## **Requisitos para instituição do condomínio horizontal de lotes**

No Brasil vige o princípio da autonomia municipal; o Município, respeitadas normas gerais de nível federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização.

Como não existe regulamentação expressa na lei federal a respeito do condomínio horizontal de lotes - trata-se de construção doutrinária, já acolhida por alguns Tribunais - é preciso, como leciona GILBERTO VALENTE DA SILVA (Consultor Jurídico do IRIB), que "*... as normas de direito urbanístico do município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto, para ser implantado segundo as normas condominiais.*"

Subsidiariamente à legislação municipal que aprovar essa modalidade de empreendimento, há também que se estabelecer os direitos e deveres dos condôminos através de uma minuciosa Convenção Condominial, contendo as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade.

Assim, são requisitos para a configuração do condomínio de lotes, nos quais não haja a prévia construção do prédio (casa/edifício):

- (1) Que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64 (com as alterações ditadas pelo novo Código Civil), em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e coisas comuns, sendo que nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum;**
- (2) Que o Município disponha de legislação específica, prevendo a possibilidade legal de implantação de condomínio de lotes; e**

Obs: Em Sapucaia do Sul, em 2004, foi sancionada a Lei Municipal nº 2.641, que expressamente admite o Condomínio Horizontal de Lotes.

## **Requisitos para instituição do condomínio horizontal de lotes**

Para a implantação desta espécie de parcelamento do solo, entendo que o proprietário/empreendedor deva apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

Um requerimento solicitando o registro da instituição condominial em que conste referência expressa aos dispositivos legais supracitados e à legislação municipal específica;

Roteiro para o registro da incorporação de condomínio de lotes;

☐ Um projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, a qual deverá conter:

☐ a legislação que autorize a aprovação deste tipo de empreendimento, contendo o que segue:

- um memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento (descrição dos lotes autônomos contendo especialmente as áreas privativa, comum e total e a fração ideal correspondente na área total etc.);
- planta de lotes;
- planilha de cálculo de áreas;
- planilha de custos da realização da infra-estrutura (documentos exigidos pela NB 140);
- uma convenção de condomínio (grande protagonista desta modalidade de empreendimento), na qual deverão constar, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar, os direitos e deveres de cada condômino etc. (arts. 1.332 e 1.334, do Código Civil);
- a anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto;
- aprovação das autoridades competentes (Ex.: Município, FEPAM, METROPLAN etc.).

### **Da Incorporação**

Frise-se que a criação deste empreendimento se dará com a incorporação imobiliária (artigo 32, da Lei nº 4.591/64), com posterior individualização e instituição condominial, ou diretamente com a individualização e instituição condominial (ocorrerá quando o empreendimento já estiver pronto).

### **Fundamento Legal**

O Condomínio Horizontal de Lotes tem como fundamento legal os seguintes dispositivos: artigo 3.º do Decreto-Lei nº 271/67, combinado com o artigo 8.º da Lei Federal nº 4.591/1964.

Por oportuno, é de se ressaltar que a Lei nº 10.406/02 (Novo Código Civil) alterou dispositivos da Lei nº 4.591/64, ao prever um capítulo denominado “Do Condomínio Edifício” (arts. 1.331 e segs.).

Porém, entende-se que o art. 8º, da Lei nº 4.591/64, ainda permanece em vigor, eis que não há previsão em contrário no NCC.

### **Hely Lopes Meirelles**

A lei aplicável aos loteamentos fechados ou condomínios horizontais é a Lei 4.591/64, e os loteamentos abertos ou convencionais é a Lei n. 6.766/79.

## **A prática do registro do condomínio horizontal de lotes**

- Os procedimentos registrais serão:
    - a) a incorporação imobiliária e a instituição do condomínio serão registradas junto à matrícula da gleba (livro 2 - Registro Geral);
    - b) a conclusão das obras de infra-estrutura será averbada também junto à matrícula da gleba;
    - c) a convenção de condomínio será registrada em livro próprio (livro 3 (Registro Auxiliar)) e, em ato contínuo, será averbada na matrícula;
    - d) serão abertas matrículas para as unidades autônomas - lotes - para nela serem lançadas as transferências dominiais, as constituições de ônus, as edificações, a referência ao registro da convenção de condomínio e todos os demais atos de registro relativos a cada unidade.
- Quando da averbação, na matrícula do lote, da existência do registro da convenção condominial, é de bom alvitre que sejam consignadas as principais regras estabelecidas quanto ao uso do solo e restrições edilícias, para sua plena publicidade.

### **Projeto de Lei n.º 20/2007**

- O condomínio horizontal de lotes consta incorporado pela nova Lei de Responsabilidade Territorial (Projeto de Lei n.º 20/2007) na forma de condomínio urbanístico, estando disciplinado no artigo 3.º, XII, do referido diploma legal.

## VANTAGENS DESSE TIPO DE CONDOMÍNIO

Tipos	Formas de Instituição	Conceitos	Particularidades	Fundamento legal
Condomínio Geral	pode ser voluntário ou necessário	Uma ou mais pessoas proprietários de um bem	A propriedade é exercida plenamente por todos os condôminos, não havendo área privativa de uso comum.	Código civil artigos 1314 a 1330
Condomínio Edifício	ab entre vivos ou por testamento	Assume a forma de edifício ou de casas e é construído sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, havendo uma co-propriedade e uma propriedade exclusiva (unidade autônoma) que atua em conjunto.	Edificação prévia. Existe uma unidade autônoma e áreas de uso comum. Não há necessidade de repasse das áreas de circulação, praças etc. ao Poder Público.	Código Civil artigos 1331 a 1338; Lei nº 391/1994
Condomínio de Casas	ab entre vivos ou por testamento	É uma espécie de condomínio edifício, no qual as casas esboçadas ou temas são as unidades autônomas.	Edificação prévia.	Código Civil artigos 1331 a 1338; Lei nº 391/1994
Loteamento "Comunidade Fechada"	Ab entre vivos	O loteamento torna cada lote inteiramente independente dos demais. O proprietário de um lote em um loteamento não é, portanto, um condômino da área global que foi subdividida, mas, sim, proprietário absoluto da área que adquiriu e que constitui o lote, não estando sujeito a quaisquer das restrições que a comunidade impõe. Pode usar, fruir e dispor do seu bem, como melhor lhe aprouver, sem estar sujeito às regras de condomínio.	Aqui, após o repasse do percentual estabelecido pela lei municipal ao Ente Público, do domínio das áreas destinadas ao sistema viário, praças e demais equipamentos comunitários. Em ato posterior a Municipalidade autônoma o fechamento das vias de comunicação - <i>deixar expressões lacunosas fechadas</i> - concedendo o uso de todas as áreas públicas exclusivamente aos moradores do loteamento. Assim, o custo dos serviços e manutenção dos bens públicos concedidos deverão ser suportados pelos moradores.	Lei nº 391/1994
Condomínio Horizontal de Lotes Ou Urbano	Ab entre vivos	Constitui um Condomínio, no qual a unidade autônoma é o lote e não a construção. Dessa forma, o proprietário de um dos lotes poderá utilizá-lo livremente, estando, entretanto, submetido às normas ditadas pelo instituidor, pela convenção e pelas leis municipais.	Não há necessidade de repasse das vias de circulação, praças, piscinas etc. para o Poder Municipal, tampouco existe a exigência legal de que porcentagem da gleba seja destinada a equipamentos públicos. O acesso às vias de circulação e as áreas de lazer é restrito aos condôminos.	artigo 3.º do Decreto-lei nº 271/67, combinado com o artigo 8.º da Lei Federal nº 4.391/1994.

## VANTAGENS DESSE TIPO DE CONDOMÍNIO

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

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

(1) BOTTEGA, Clari de Fátima. Condomínio de Lotes. Monografia apresentada ao Curso de especialização em Direito Imobiliário. Orientador: João Pedro Lamana Paiva. Ulbra, Canoas, 2008.

(2) CHALHUB, Melhim Namem. CONDOMÍNIO DE LOTES DE TERRENO URBANO. Artigo enviado antes da publicação pelo autor.

(3) ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana; MEZZARI, Mário Pazutti. Condomínio Horizontal de Lotes: edificação de livre escolha do condômino. Trabalho apresentado em Morelia/Michoacan/Mexico em 2003 no XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Disponível em <<http://www.lamanapaiva.com.br/novidades.php>> acessado em 2 de outubro de 2009.

(4) MEIRELLES, Hely Lopes. Urbanismo e proteção ambiental. Revista de Direito Público. São Paulo.

(5) OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. Parcelamento do Solo Urbano, desdobro, loteamento fechado e condomínio...Disponível em [http://www.mp.rs.gov.br/atuacaomp/not\\_artigos/id15041.htm](http://www.mp.rs.gov.br/atuacaomp/not_artigos/id15041.htm). Acesso em: 16 de jun. 2009.

(6) RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de Compra e Venda e Parcelamento de Solo Urbano editora: RT; Ano: 1987

(7) SCHMIDT, Francisco Arnaldo. Condomínio Horizontal de Lotes. Novo Direito Imobiliário e Registral. Tutikian, Claudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (coord.). Quartier Latin, 2008.

(8) SILVA, Gilberto Valente da. "Condomínio sem Construção". In: Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, XXII, Cuiabá, 1995.

(9) SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Condomínio Edilício no Brasil: noções e algumas questões controvertidas. Novo Direito Imobiliário e Registral. Tutikian, Claudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (coord.). Quartier Latin, 2008.

(10) \_\_\_\_\_. Condomínio Edilício no Brasil: noções e algumas questões controvertidas. Revista do 2º Seminário Luso-Brasileiro de Direito Registral. Coimbra, 2009.

(11) Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação nº 70020348199. Relator: Des. José Aquino Flôres de Camargo. Vigésima Câmara Civil. Partes: DHZ Construções Ltda e Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre.

(12) Weschenfelder, Julio Cesar. Condomínio de lotes: uma perspectiva ajustada às necessidades contemporâneas

**Muito Obrigado!!!**

João Pedro Lamana Paiva  
[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)