

2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PENSAMENTO JURÍDICO SOBRE CONDOMÍNIO DE LOTES, NO DIREITO BRASILEIRO

Parcelamento do solo é divisão de gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública.²³ A gleba parcelada perde sua individualidade, sua caracterização originária, dando nascimento a várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de lotes. Daí a denominação de loteamento. Parcelamento para fins urbanos, ou parcelamento urbanístico, destina-se a integrar gleba à cidade, permitindo que ela passe a ter usos urbanos, ou seja, uso residencial, comercial, industrial e institucional.²⁴

Em loteamento, o terreno loteado perde sua individualidade objetiva, transformando-se em lotes, que se individualizam como unidades em si mesmas; inexistente estado e pluralidade de comunhão; cria-se bairro, cujo equipamento urbano (inclusive vias, estradas e caminhos, tornados públicos a partir de registro imobiliário) passa a participar do sistema viário local e do orbe municipal.²⁵

Sob a perspectiva das áreas públicas que se criam com loteamento, o Poder Público adquire bens, por força de lei ou *ministerio legis*, ou seja, a transferência dominial desses bens é *ex lege*. Aprovado o loteamento pela municipalidade, espaços livres, as vias e praças, assim como outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, tornam-se inalienáveis; e, com registro do loteamento, transmitem-se, automaticamente, ao domínio público do Município, com a afetação ao interesse

²³ Lei Federal nº 6.766 dispõe que: a) o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais (art. 2º, caput); b) que considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (art. 2º, § 1º); c) que considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe (art. 2º); d) que lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes (art. 2º, § 7º, incluído pela Lei 13.465/2017).

²⁴ GASPARINI, Diogenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 09-25 e p. 110/112; AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. *Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em todos os seus aspectos (loteamento e desmembramento)*. 3. ed. rev. ampl. Campinas: Millennium, 2012, p. 01-06; GALHARDO, João Batista. *O Registro do parcelamento do solo para fins urbanos*. Porto Alegre, 2004, p. 19-34. FREITAS, José Carlos de. Da legalidade dos loteamentos fechados. In: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Jose_Carlos_Freitas_Condominios.pdf. Acesso em: 10 jan.2022. BROWNE, Ana Paulo Goyos. *A disciplina do condomínio de lotes sob a perspectiva do direito urbanístico*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: PUCSP, 2016, p. 18-30.

²⁵ GASPARINI, *O município e o parcelamento do solo*, op. cit., p. 09 a 25 e p. 110 e 112.

público especificado no Plano do Loteamento. Tal transferência de bens ao domínio público e sua afetação a fins públicos indicados no Plano do Loteamento independem de qualquer ato jurídico de natureza cível ou administrativa (escritura ou termo de doação) ou ato declaratório de afetação (Lei Federal nº 6.766/1979, art. 22).²⁶

Parcelamento do solo divide-se ou classifica-se em ordinário, convencional, comum ou aberto, de um lado; e especial, do outro. Parcelamento do solo especial, como demonstraremos nos Capítulos 2, 3, 4 e 5 é o Condomínio de Lotes, que é gênero cujas modalidades ou espécies principais: a) Quadra Fechada²⁷⁻²⁸; b) Loteamento Fechado. Podem ocorrer várias subespécies (V. Capítulo 3, em especial seções ou tópicos 3.8 a 3.14).

O presente Capítulo estuda a evolução histórica do fenômeno social Condomínio de Lotes e seu desdobramento na doutrina, na jurisprudência e na legislação, nas últimas décadas. O fenômeno Condomínio de Lotes cresceu, em todo o país, disciplinado por inúmeras leis municipais que, desde a década de 1960, passaram a prever loteamento fechado, condomínio fechado ou condomínio urbanístico. Sobre o tema, existem vários estudos, publicados desde a década de 1980, com o objetivo de tentar compreendê-lo e dar-lhe aplicação adequada.²⁹

A evolução histórica do pensamento jurídico sobre Condomínio de Lotes caracterizou-se, até recentemente, por contradição entre concepções – proibitivas, por um lado, e permissivas, por outro, englobando as correntes neoprivatista e restritiva – sobre Condomínio de Lotes, que enxergaram no fenômeno as seguintes acepções: condomínio horizontal de lotes, loteamento fechado, condomínio deitado, loteamento horizontal, condomínio de fato, condomínio urbanístico, loteamento de acesso controlado, condomínio de terrenos. A lista alcançou na expressão *condomínio de lotes*,

²⁶ *Ibidem*, p. 110 e 112.

²⁷ Definição e dimensões de quadra de loteamento: a título de exemplo, tem-se a Lei Complementar nº 523/2001 do Município de Uberlândia/MG, que em seu art. 4º, inciso XXII, apresenta a seguinte definição de quadra: “quadra é a porção de terreno, subdividida ou não em lotes, limitada por via pública ou limite de propriedade ou linha de demarcação de perímetro urbano.” Cite, de outro lado, como exemplo de dimensionamento de quadras e lotes a Lei Complementar nº 455/2011, Anexo I, do Município de Uberaba/MG. V. seção 3.9.1.

²⁸ A modalidade ou espécie Quadra Fechada de Condomínio de Lotes aproxima-se ou assemelha-se mais ao regime jurídico do condomínio edilício e admite-se, nesta modalidade, que frações ideais de áreas comuns internas integrem as áreas dos lotes que a compõe, cujas matrículas unitárias terão a propriedade exclusiva e a propriedade comum. Contudo, mesmo esta espécie de Condomínio de Lotes não se confunde, e não pode ser entendida como condomínio edilício, pois não exige, necessariamente, edificação no lote (unidade imobiliária) para sua aprovação pelo poder público municipal e para o seu registro no Cartório de Imóveis. V. seções ou tópicos 2.9, 3.9.1, 4.5, 5.4, 5.4.4, 5.6 e 5.6.1.

²⁹ Elvino da Silva Filho foi um dos primeiros autores, no Brasil a estudar o fenômeno hoje denominado Condomínio de Lotes. Conta que despertou para o tema após participar do IV Congresso Internacional de Direito Registral na cidade do México, em dezembro de 1980, e de lá ir passear com a família pela Flórida (EUA), onde sua filha Maria Alice (então criança) chamou sua atenção para o fenômeno. Ver: SILVA FILHO, Elvino. Loteamento fechado e condomínio deitado. *Revista de direito imobiliário*. São Paulo, n. 14, Jul.-Dez. 1984. São Paulo: RT, 1984, p. 7-35, Jul.-Dez. 1984, 07-35.

prevista na legislação atual, seu ponto de chegada. Nesse cenário, o presente Capítulo toma Condomínio de Lotes como gênero de modalidades e subespécies de parcelamentos do solo especiais³⁰ e, ao final, propõe um novo paradigma para o instituto. Condomínio de Lotes, destarte, é parcelamento do solo especial, com controle de acesso, organizado sob forma condominial peculiar ou associativa, e classifica-se sob as espécies ou modalidades de Quadra Fechada ou de Loteamento Fechado, as quais possuem regimes jurídicos distintos.

Esse conceito decorre da evolução histórica do pensamento jurídico acerca do instituto, tal como se passa a estudar.

2.1 Evolução histórica do pensamento jurídico sobre o tema em estudo e as perspectivas estática e dinâmica do Direito Positivo

Exame do Direito Positivo pode levar em conta sua perspectiva estática, bem como seu aspecto dinâmico, em virtude de constantes modificações que, diuturnamente, nele ocorrem.³¹ Disso, advém a distinção entre *ordenamento jurídico* e *sistema jurídico*, resultado do fato de que, uma vez modificada, ao longo do tempo, a norma jurídica altera o próprio sistema.³²

Sob essa perspectiva, *sistema jurídico* é o conjunto de regras e princípios de Direito Positivo, estaticamente considerado, e *ordenamento jurídico* é a série de sucessivos *sistemas jurídicos*, que se alteram, expandem-se e evoluem no tempo e no espaço.

Ordenamento jurídico vive em constante movimentação, transformando-se a cada instante. Toda vez que surge lei, que juiz produz sentença, que ato administrativo é publicado, que novas lei municipais são promulgadas, que se realizam contratos, o sistema renova-se.³³

Quanto a Condomínio de Lotes, o ordenamento jurídico passou por alterações, gerando, nos últimos quarenta ou cinquenta anos, vários sistemas jurídicos, com reflexos na doutrina e no pensamento jurídico brasileiros, que é o que se observará, no presente Capítulo.

Sob a perspectiva dinâmica do Direito Positivo, especialmente quanto à competência dos municípios brasileiros para legislar sobre o tema, ocorreu gradativa evolução do pensamento jurídico quanto ao Condomínio de Lotes, sua

³⁰ V. seções 3.8 a 3.14.

³¹ BARRETO, Paulo Ayres. Ordenamento e sistema jurídicos. In: CARVALHO, Paulo de Barros (coord.); CARVALHO, Aurora Tomazini de Carvalho (org.). *Constructivismo lógico-semântico*. v. I. São Paulo: Noeses, 2014, p. 259-260.

³² ALCHOURRÓN, Carlos; BULYGIN, Eugenio. *Sobre la existencia de las normas jurídicas*. México: Distribuciones Fontomara, 1997, p. 13.

³³ CARVALHO, Aurora Tomazini de. *Curso de teoria geral do direito: o constructivismo lógico-semântico*. São Paulo: Noeses, 2016, p. 610.

terminologia e tentativa de adequada efetivação, com reflexos na doutrina jurídica, na jurisprudência, na elaboração de projetos e na implantação de empreendimentos, em todo o território nacional.

2.2 Evolução da ciência jurídica sobre Condomínio de Lotes e suas várias acepções

O tema Condomínio de Lotes vem sendo estudado e debatido há mais de cinquenta anos. No Município de Esmeraldas/MG, por exemplo, desde 1972, já se tem notícia de implantação de Condomínio de Lotes na modalidade Loteamento Fechado.³⁴

Nesse período, o tema vem sendo objeto de debate e divergência, que se reflete na doutrina e na jurisprudência, que, até pouco tempo, arregimentava vozes pela inconstitucionalidade de tais empreendimentos urbanos fechados ou com acesso controlado.³⁵ Verificar-se-á, a seguir, que o instituto não está, ainda, estabilizado e assentado, pois há posições diversas quanto à sua existência e que o tema continua evoluindo; porém, não há mais divergência quanto à sua legalidade e constitucionalidade.

2.2.1 Concepções proibitivas sobre Condomínio de Lotes

Concepções proibitivas³⁶ acerca do fenômeno caracterizado por fechamento de parcelamento do solo estão presentes na doutrina e na jurisprudência, tendo perdido força em tempos recentes.

Paulo Fernando da Silveira resume a posição doutrinária e jurisprudencial que combate legalidade e constitucionalidade dos então denominados “loteamentos fechados” ou “condomínios fechados”.³⁷ Tais posições contrárias à existência de Condomínio de Lotes, na modalidade Loteamento Fechado, fundamentavam-se, resumidamente, nos seguintes e principais argumentos:

- a) loteamento ou parcelamento urbano é expansão da cidade e cercado, murado, pode comprometer traçado e mobilidade urbana, o que feriria,

³⁴ Loteamento fechado denominado “Nossa Fazenda”, que existe desde 1972, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Esmeraldas/MG, conforme Livros da Transcrição das Transmissões (Livro 3K, fls. 088/089; fls. 170-171); Livro Auxiliar n. 08, fls. 14/27; e Livro 03, Registro 1.908, cuja consulta pode se dar de forma eletrônica no ONR (Operador Nacional de Registro).

³⁵ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates. *Loteamento fechado ou condomínio de fato*. Curitiba: Juruá, 2007.

³⁶ FREITAS, William de Souza. *A impossibilidade jurídica da instituição do loteamento fechado*. DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório (Coord.). Belo Horizonte: Forum, 2007, p. 297-322.

³⁷ SILVEIRA, Paulo Fernando. *Loteamentos fechados: loteamentos contrariam o princípio da isonomia*. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2011-jan-13/condominios-fechados-contrariam-principio-constitucional-isonomia>. Acesso em: 18 mar. 2022.

nesse aspecto, o Estatuto da Cidade;³⁸

- b) áreas de lazer, equipamentos, ruas e vias públicas, presentes em loteamento são de domínio público e, por isso, o empreendimento não poderia ser fechado e de uso exclusivo de seus moradores ou condôminos;³⁹
- c) a Carta Magna de 1988 garante o direito de ir e vir e não se pode, sob o pretexto de bloqueio de acesso de não condômino por meio de portaria, cercear direito de se adentrar em tais loteamentos⁴⁰; e,
- d) a Carta Magna de 1988 garante liberdade associativa⁴¹ e, portanto, não haveria obrigatoriedade de condômino adquirente de lote em Loteamento Fechado associar-se, razão pela qual não estaria obrigado a contribuir com custeio de despesas comuns de manutenção, limpeza e cuidado da gleba loteada e fechada.

Essas concepções tiveram e possuem adeptos, na doutrina brasileira, com reflexos na prática administrativa de muitos municípios, que dificultam sua aprovação, e na jurisprudência pátria, com o risco de inviabilizar sua existência. Tem-se, por exemplo, decisão recente do STJ entendendo por não obrigatoriedade de pagamento de contribuição condominial em Loteamento Fechado⁴², superada por julgamento, também recente, proferido no STF em sentido contrário.⁴³

As teses adversas à possibilidade de existência de parcelamento do solo fechado ou com acesso controlado têm perdido força e, em face da realidade social que se impôs, erigiram-se teses e argumentos que se têm aperfeiçoado sob o prisma da ponderação de direitos e princípios e a reelaboração de conceitos clássicos do direito.

³⁸ BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%2010.257-2001?OpenDocument. Acesso em: 07 abr. 2021.

³⁹ A Lei Federal nº 6.766/1979, art. 22, *caput*, dispõe que: desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

⁴⁰ CRFB/88, art. 5º, XV, dispõe que: é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens.

⁴¹ CRFB/88, art. 5º, XVII, dispõe que: é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

⁴² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2 Turma). *Tema nº 882*: As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. Recurso Especial nº 1.280.871/SP, julgado em 11/03/2015. Disponível: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 06 abr. 2022.

⁴³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal (plenário). *Recurso Extraordinário 695.911/SP*. É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei Federal nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis[...]. Recorrente: Teresinha Dos Santos. Recorrido: Associação De Proprietários Amigos Da Porta Do Sol – APAPS. Relator(a): Min. Dias Toffoli, julgado em 15 de dezembro de 2020. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/sjur444492/false>. Acesso em: 06 abr. 2022.

2.2.2 *Concepções permissivas sobre Condomínio de Lotes*

Concepções que admitem a existência de Condomínio de Lotes em todas as suas modalidades, inclusive a de Loteamento Fechado, vêm passando por longo processo evolutivo, conforme se explana na seção 2.3.

Trata-se de processo evolutivo e de debates, que continua latente na doutrina, na prática administrativa, na vida empresária e na jurisprudência e que, provavelmente, levará muito tempo para sua relativa estabilização, como se observará da leitura do conjunto deste trabalho.

Os que se filiam às concepções que admitem a figura do Condomínio de Lotes dividem-se nas seguintes três grandes correntes: a) privatista; b) publicista; e, c) intermediária ou sistêmica. O presente trabalho filia-se à terceira corrente, que observa o fenômeno sob a ótica do ordenamento jurídico brasileiro, considerando-o todo unitário, como se demonstra, especialmente, no Capítulo 5.

Os privatistas, como se observa, a seguir, tiveram o mérito de, primeiro, tentar entender o fenômeno e defender sua legitimidade, a partir dos conceitos de propriedade e condomínio. Entenderam que tais formas de parcelamento do solo podiam existir e que equipamentos, praças, ruas e vias internos deveriam ser privados, de propriedade dos adquirentes dos lotes, em fração ideal. Tal corrente aproxima Condomínio de Lotes a condomínio edilício, como um *tertium genus*. Possuem, porém, visão estreita quando a aspectos administrativo, ambiental, coletivista, consumerista, tributário e urbanístico, que circundam o novo fenômeno jurídico e social. Ainda possuem adeptos; contudo, não se sustentam em face de profundo debate sistemático do ordenamento jurídico e, quando tais questões forem, paulatinamente, levadas aos tribunais superiores do Brasil, serão vencidos.

Os publicistas equiparam todas as modalidades de Condomínio de Lotes à figura do Loteamento Fechado, sobre o qual incidiria, na totalidade, a Lei Federal nº 6.766/1979, com todas as vias e áreas internas sendo públicas, inexistindo, portanto, possibilidade de áreas comuns internas particulares e de propriedade condominial.

A corrente sistêmica utiliza, como método de compreensão do fenômeno em estudo, as perspectivas dinâmica e estática do Direito Positivo⁴⁴, a teoria das classes⁴⁵ e as relações de coordenação e subordinação⁴⁶ entre as várias legislações que incidem para elaboração de projetos, aprovação pelo Poder Público e implementação de tais empreendimentos.

Segundo a corrente sistêmica, em se tratando de Condomínio de Lotes na modalidade Loteamento Fechado, deve prevalecer a Lei Federal nº 6.766/1979.

⁴⁴ V. Capítulo 2, seção 2.1.

⁴⁵ V. Capítulo 3.

⁴⁶ V. Capítulo 4.

Quanto tratar-se de Condomínio de Lotes sob a modalidade Quadra Fechada, que se limita a uma quadra de loteamento já aprovado e urbanificado⁴⁷, há de preponderar as normas contidas na Lei Federal nº 4.591/1964, em cujos lotes integrar-se-ão frações ideais de vias de circulação e demais áreas comuns.⁴⁸

Por fim, assinala-se que os obstáculos apresentados pelas teses contrárias a parcelamentos do solo com acesso fechado ou controlado foram perdendo força argumentativa, pois:

- a) quanto ao risco de Condomínios de Lotes na modalidade Loteamento Fechado comprometer a mobilidade urbana: se isso ocorrer, o Poder Público municipal, como ordenador de seu território⁴⁹, poderá determinar abertura e retirada de muros ou cercas. Por isso, quando da aprovação do empreendimento, o traçado de suas avenidas e ruas deve articular-se com ruas e avenidas externas;
- b) quanto a direito fundamental de ir e vir: entendimento e legislação evoluíram e passaram a compreender Loteamento Fechado como de acesso controlado, ou seja, qualquer um pode adentrar ao loteamento, desde que se identifique na portaria para esse fim;⁵⁰
- c) quanto a liberdade associativa: é garantia constitucional; porém, quem adquire lote ou imóvel com características condominiais passa a ter a obrigação *propter rem*⁵¹ de contribuir com despesas comuns, uma vez que o ordenamento jurídico veda locupletamento ilícito⁵².

Posto isto, passa-se ao estudo da evolução das várias acepções sobre Condomínio de Lotes, ao longo do tempo, na doutrina jurídica brasileira.

⁴⁷ Conceito de urbanificação: é a busca de corrigir os vícios do crescimento desenfreado do espaço urbano, ou seja, é neste momento que se garante a infraestrutura básica para cidade. Diverge da urbanização, isso porque esta represente o crescimento sem planejamento da cidade, enquanto naquela busca-se corrigir os vícios do crescimento desordenado. *V. seção 9.2.*

⁴⁸ *V. Capítulos 3 e 4.*

⁴⁹ CRFB/88, art. 30, VIII: promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

⁵⁰ A Lei Federal nº 6.766/1979, art. 6, § 8º, dispõe que constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

⁵¹ Obrigação *propter rem*: há obrigações que nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa, a que aderem, acompanhando-o em suas mutações subjetivas. São denominadas obrigações *in rem*, ou *propter rem*, em terminologia mais precisa, mas também conhecidas como obrigações reais ou mistas, conforme GOMES, Orlando. *Obrigações*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991, p. 26.

⁵² O CC/2002, art. 884, *caput*, dispõe que: aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

2.3 As várias terminologias sobre Condomínio de Lotes, ao longo do tempo

A presente seção discorre acerca das várias terminologias atribuídas, no Brasil, nos últimos cinquenta anos, ao Condomínio de Lotes, cujo estudo vem, paulatinamente, evoluindo, na doutrina jurídica especializada, em busca de compreensão, sistematização e aplicação do instituto.

Fora realizada ampla pesquisa bibliográfica e selecionados autores representativos das terminologias que procuraram, ao longo das últimas décadas, denominar ou conceituar o fenômeno ora estudado. As terminologias, a seguir apresentadas, foram sendo elaboradas à medida que a doutrina buscava compreender, aplicar e justificar o fenômeno jurídico haurido na realidade social e que, hoje, se denomina Condomínio de Lotes.

2.3.1 Terminologia que emprega a expressão condomínio horizontal de lotes

A expressão *condomínio horizontal de lotes* é defendida, desde 1982, por Hely Lopes Meirelles⁵³, seguido, entre outros, por Gilberto Valente da Silva (em 1995)⁵⁴, Mario Pazutti Mezzari (em 2002)⁵⁵ e Francisco Arnaldo Schmidt (em 2008)⁵⁶. Entendem cuidar-se de terceira forma de parcelamento do solo, misto de condomínio horizontal e loteamento. Tratar-se-ia de *tertium genus*, mescla das situações jurídicas geradas por loteamento e condomínio especial (condomínio edilício).⁵⁷

Mario Pazutti Mezzari cita, como exemplo, empreendimento implantado sob essa forma, nos idos de 1978, no distrito de Camobi do Município de Santa Maria/RS, que seria o condomínio de lotes em plano horizontal denominado “Vila Verde”, constituído por sessenta lotes, o qual teria contado com assessoria jurídica do então advogado e ex-Ministro do STF Nelson Jobim e a colaboração do professor de Direito e registrador de imóveis Antônio Augusto Brum Ferreira.⁵⁸

À luz dos que defendem essa modalidade de parcelamento do solo, o município instituiria lei municipal, prevendo a aprovação de projeto de empreendimento desse

⁵³ MEIRELLES, Hely Lopes. Loteamento fechado. Consulta. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, n. 09, Jan.-Jun. 1982. São Paulo: RT, 1982, p. 07-17, Jan.-Jun., 1982

⁵⁴ SILVA, Gilberto Valente. Trabalho apresentado no XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Cuiabá-MT, em agosto de 1995, mencionado na obra de: MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. 2. ed. Porto Alegre: Norton, 2002, p. 281-295.

⁵⁵ MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. 2. ed. Porto Alegre: Norton, 2002, p. 281-295.

⁵⁶ SCHMIDT, Francisco Arnaldo. Condomínio horizontal de lotes. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana. (org.). *Novo direito imobiliário e registral*. São Paulo: Quartier Latin, 2008, p. 65-98.

⁵⁷ MEZZARI, *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*, op. cit., p. 282.

⁵⁸ *Ibidem*, p. 294.

tipo, que seria implantado segundo normas condominiais, segundo as quais vias de circulação interna e áreas de lazer não passariam ao domínio público e comporiam as frações ideais dos lotes.

Na verdade, trata-se de importante esforço hermenêutico com o objetivo de tentar superar reiteradas decisões do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria da Justiça de São Paulo⁵⁹, todas, até então, não permitindo Condomínio de Lotes sem vinculação à edificação pois, à vista do art. 1º da Lei Federal nº 4.591/1964, não se poderia falar em condomínio especial sem a existência, ainda que prometida, de construções.⁶⁰

Aqueles que defendem essa modalidade de Condomínio de Lotes fundam-se no Decreto-Lei nº 271/1967, que assim dispõe:

Art. 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei 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 infraestrutura à construção da edificação.⁶¹

Ocorre que há equívoco nessa hermenêutica, pois equiparação de loteador a incorporador visa à defesa de adquirente de lote, à semelhança da proteção conferida pela Lei de Incorporações a adquirente de unidade de construção futura em condomínio edilício. Não visa a aplicar, em hermenêutica extensiva, regra condominial de partes de gleba loteada (vias públicas, por exemplo) a unidade imobiliária (lotes), em ofensa a normas de ordem pública (urbanísticas, ambientais, administrativas *etc.*), como se demonstra ao longo deste trabalho.

2.3.2 Terminologia que emprega as expressões loteamento fechado e condomínio deitado

Em artigo jurídico, publicado em 1984, Elvino Silva Filho classifica o fenômeno jurídico ora estudado em loteamento fechado e condomínio deitado.⁶² Nesse estudo, afasta a tese do condomínio horizontal de lotes, mencionada na seção anterior,

⁵⁹ A Corregedoria Geral da Justiça do TJSP, em decisão do Desembargador José Alberto Weiss de Andrade, em sede de cognição registrária, deliberou que é vedada a averbação de desafetação, concessão ou permissão de uso de áreas públicas internas de loteamentos fechados: ruas, praças, áreas verdes *etc.*, que, como resultado da decisão levava ao impedimento do seu fechamento ou portaria de controle de acesso (C.G. 83/93 - Fernandópolis - j. 17/11/93; C.G. 130/93 - Sorocaba - j. 17/11/93). In: <https://jus.com.br/artigos/16015/representacao-contralei-municipal-que-desafetou-diversos-benspublicos>. Acesso em: 10 jan.2022.

⁶⁰ MEZZARI, *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*, *op. cit.*, p. 283.

⁶¹ BRASIL. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que dispunha sobre loteamento urbano. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DEL&numero=271&ano=1967&ato=c32k3aq50MZRVt9ac>. Acesso em: 04 mar.2022.

⁶² SILVA FILHO, Elvino. Loteamento fechado e condomínio deitado. *Revista de direito imobiliário*. São Paulo, n. 14, Jul.-Dez. 1984. São Paulo: RT, 1984, p. 7-35, Jul.-Dez. 1984, p. 12.

ao fundamento inequívoco de que avenidas, equipamentos, ruas e vias internas devem passar ao domínio do município, pois sobre o loteamento incidem regras administrativas, constitucionais e urbanísticas.

De acordo com Elvino Silva Filho, “loteamento fechado” consistiria na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação ou formação de sítios de recreio, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, devendo ser essa gleba cercada ou murada em todo o seu perímetro de modo a manter sob controle o acesso aos lotes.⁶³ “Condomínio deitado” seria aquele que se estabelece na construção de casas térreas ou assobradadas, diferente do condomínio que se estabelece em prédio de apartamentos ou de escritórios, construído em vários andares.⁶⁴

Para Elvino Silva Filho, “loteamento fechado” teria as seguintes características:

- a) deve ter projeto aprovado como loteamento comum pelo Município, devendo ser registrado no Ofício de Imóveis, em cumprimento aos requisitos previstos na Lei Federal nº 6.766/1979;⁶⁵
- b) adquirente de lote será proprietário de imóvel perfeitamente individualizado, numerado e localizado com suas características e confrontações; conseqüentemente, poderá edificar no lote adquirido e exercer todos os direitos de propriedade;⁶⁶
- c) algumas restrições impõem-se ao direito de propriedade, tais como controle de acesso ao lote adquirido por meio de portaria ou portão de ingresso e, também, contribuição para manutenção das vias de comunicação e logradouros do loteamento;⁶⁷
- d) o município terá domínio sobre espaços livres, praças, ruas e vias do loteamento fechado, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, art. 22; esses bens públicos não seriam bens de uso comum do povo (CC/2002, art. 99, I), mas com destinação afetada, ou seja, bens públicos destinados a uso dos proprietários do loteamento fechado e com controle sob acesso de terceiros.⁶⁸

Já o “condomínio deitado”, segundo Elvino Silva Filho, previsto na Lei Federal nº 4.591/1964, art. 8º,⁶⁹, apresenta as seguintes características:

⁶³ *Ibidem*.

⁶⁴ *Ibidem*, p. 26.

⁶⁵ *Ibidem*, p. 12.

⁶⁶ *Ibidem*.

⁶⁷ *Ibidem*, p. 13.

⁶⁸ *Ibidem*, p. 14.

⁶⁹ BRASIL. *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para assuntos jurídicos. Brasília, DF. Disponível em: http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%204.591-1964?OpenDocument. Acesso em: 02 abr. 2022.