REGULAMENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES: O QUE MUDA PARA O EMPREENDEDOR NO DESENVOLVIMENTO DESSA MODALIDADE EM COMPARAÇÃO AO LOTEAMENTO ABERTO

Vívian Katharine de Castro Lage⁽¹⁾ (vivianlage.arq@gmail.com), Luiza Pinto Coelho Franco⁽²⁾ (luiza.coelho@prof.unibh.br)

⁽¹⁾ Centro Universitário de Belo Horizonte (Uni BH) – Engenharia Civil - Av. Prof. Mário Werneck 1685, Belo Horizonte, MG

⁽²⁾ Centro Universitário de Belo Horizonte (Uni BH) – Engenharia Civil - Av. Prof. Mário Werneck 1685, Belo Horizonte, MG

RESUMO: *Na tentativa de regularizar os chamados “condomínios fechados”, até então sem fundamentação legal, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, instituiu a modalidade de “condomínio de lotes”, permitindo a constituição do lote na forma de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, equiparando-o à unidade autônoma (edificação) dos condomínios edilícios. Sendo assim, o presente estudo busca entender os aspectos positivos e negativos dessa nova modalidade, principalmente para o empreendedor, para o poder público e para a cidade, em comparação aos loteamentos abertos.*

PALAVRAS-CHAVE: *Condomínio de lotes, condomínio fechado, loteamento, parcelamento do solo.*

1. INTRODUÇÃO

A partir da década de 1950, a política de substituição de importações provocou a migração em massa da população rural para as cidades, o que contribuiu para a urbanização do país. As cidades passaram a oferecer mais vagas de emprego nos setores secundário e terciário¹ em função do processo de industrialização dessa época, incentivando ainda mais o êxodo rural.

Segundo estudos publicados pela Embrapa (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária), o êxodo rural entre as décadas de 1960 e 1980, considerado o período mais intenso, contribuiu com quase 20% de toda a urbanização do país, passando para 3,5% entre 2000 e 2010, período de sua desaceleração. Em número de migrantes, as principais contribuições têm origem no Nordeste, com 2,2 milhões, e no Sudeste, com 1,9 milhão e em terceiro lugar, está o Sul, com 1,2 milhão².

Já a partir dos anos 1980, vem sendo observado nas cidades um fenômeno oposto: o êxodo urbano, que se trata da migração de pessoas da zona urbana para a zona rural, principalmente nas grandes metrópoles brasileiras. O crescimento e a urbanização das cidades provocaram um aumento do custo de vida nessas áreas, dotadas de infraestrutura, mas também contribuíram com a violência, levando parte da população a buscar segurança e qualidade de vida longe dos centros urbanos.

Se antes a “expulsão das pessoas de baixa renda para as áreas distantes dos centros pelo processo de periferização da população era uma característica, hoje verificamos também a ocupação de áreas periféricas por pessoas de mais alta renda, que procuram essas áreas em busca de um nível de vida requerido pelas classes média e alta da população” (Cunha e Miglioranza, 2006).

---

1 O setor secundário da economia corresponde às indústrias que transformam os bens e matérias-primas extraídos ou produzidos pelo setor primário em mercadorias, que são transferidas para o setor terciário, que abrange o comércio e a prestação de serviços.

2 ALVES, E. et. al. Êxodo e sua contribuição à urbanização de 1950 a 2010. *Revista de Política Agrícola (Embrapa)*. Ano XX – nº 2 – Abr./Maio/Jun. 2011. pp.80-88.

O baixo preço dos terrenos nas zonas rurais é até hoje um atrativo para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários nessas áreas e se justifica, principalmente, pela carência de infraestrutura e alcance dos serviços públicos. Implantados nessas regiões não adensadas, os recentes empreendimentos “se voltam para dentro”, com muros altos e guaritas de controle de acesso, oferecendo segurança aos futuros moradores. As cidades que cresceram com a implantação desses empreendimentos são chamadas “cidades-dormitório”, como Nova Lima, Lagoa Santa e Brumadinho, na Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH.

Como resultado, tem-se, nas últimas décadas, o aumento desses empreendimentos chamados popularmente de “condomínios fechados”, porém, juridicamente, não podem ser equiparados à figura de um condomínio. São na verdade loteamentos³, aprovados e registrados com base na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979). Posteriormente ao registro em cartório, cria-se uma associação de moradores, que recebe do município a concessão de uso das áreas públicas do respectivo loteamento (áreas verdes e sistema viário), possibilitando o fechamento por muros e o controle de acesso por guarita. A associação fica responsável pela manutenção dessas áreas e por alguns serviços dentro do empreendimento, como coleta de lixo e iluminação, transferindo essas despesas aos moradores na forma de taxa associativa. Em compensação, as Associações podem se isentar do IPTU referente à essas áreas objeto do termo de concessão, uma vez que as mesmas continuam de propriedade do município.

Pode-se apontar como principais questionamentos jurídicos relativos aos “condomínios fechados” a obrigatoriedade do morador de aderir à Associação e a forma como são realizadas as concessões de uso de bem público (áreas verdes e sistema viário) sem que seja observada a legislação referente a licitações. Na tentativa de trazer segurança jurídica e de regularizar essa nova tendência de ocupação do espaço, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, instituiu a modalidade de “condomínio de lotes” à legislação brasileira, acrescentando ao Código Civil a Seção IV - Do Condomínio de Lotes, e alterou também a Lei nº 6.766/79 - Lei de Parcelamento do Solo Urbano, permitindo a constituição do lote⁴ na forma de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes – unidade autônoma.

Portanto, o objetivo do presente estudo é levantar os aspectos positivos e negativos da “legalização” do condomínio de lotes para o empreendedor, para o poder público, e para a cidade.

Ainda, propõe-se um comparativo das duas modalidades atualmente previstas na legislação relacionadas a um produto não vinculado à edificação, que seria a venda apenas do lote, que são o “condomínio de lotes” e o “loteamento aberto”. Serão analisados alguns itens necessários para implantação desses dois tipos de empreendimentos e relacionadas as respectivas responsabilidades para as diversas figuras envolvidas. A partir daí, serão analisados os aspectos positivos e negativos da opção por cada modalidade, tanto para os empreendedores (loteadores ou incorporadores) quando para as prefeituras, concessionárias e condomínios.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

A ideia de cidades muradas como sinônimo de segurança vem da antiguidade, quando essas eram cercadas por enormes muros que impediam a entradas de inimigos, e na atualidade, essa ideia

³ 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. (Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

⁴ 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. (Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

tem ganhado novos adeptos. Segundo Davis (2006), desde os anos 90 há uma tendência global de crescimento dos subúrbios exclusivos e fechados na periferia das grandes cidades do Terceiro Mundo. Para a constituição desses empreendimentos fechados, pode-se citar duas leis que desencadeiam duas situações distintas, mas muito comuns nas cidades brasileiras: a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; e a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Na primeira situação, a venda de unidades é feita com base na configuração de condomínio edilício (de casas), em observância à Lei nº 4.591/64, que determina que somente havendo edificação é que se pode instituir o regime condominial. Ou seja, a incorporação só faz sentido quando se colocam a venda frações ideais. Neste caso, o projeto arquitetônico do condomínio apresenta uma casa-padrão, popularmente chamada de “casinha de cachorro”, em função da comum adoção dos parâmetros e dimensões mínimas previstos na legislação municipal, modificadas posteriormente pelo adquirente. Em muitas cidades, inclusive, apesar de constar no projeto e no registro, essas casas nem chegam a ser construídas pelo incorporador, sendo então executadas pelo adquirente, já com a modificação do projeto.

Essa modalidade tem um curioso aspecto negativo, que é a retificação da incorporação à medida em que o condomínio vai sendo ocupado com residências de área diferente da casa-padrão, fato que altera a área total construída, constante nos documentos da incorporação. Essa alteração deve ser anuída por todos os Condôminos, conforme a Lei nº 4.591/1964 e, portanto, deve ser previamente formalizada nos documentos de venda. A responsabilidade deste procedimento perante o Cartório de Registro de Imóveis é do incorporador, mas quem acaba assumindo é o síndico, uma vez que não há prazo definido para ocupação total do Condomínio e isso sempre ocorre após a conclusão da obra pelo incorporador.

Na segunda situação, faz-se a aprovação e registro do empreendimento como loteamento aberto, com base na Lei nº 6766/79. O loteamento é considerado uma forma de parcelamento⁵ do solo e tem seu sistema viário inserido na malha urbana, integrando um novo bairro na cidade. Por isso, é obrigatória a execução, por parte do empreendedor, das obras de infraestrutura de abastecimento de água, coleta de esgotos (e as vezes o tratamento), drenagem de águas pluviais, rede de distribuição de energia elétrica, posteamento e iluminação pública, além de obras específicas solicitadas pelo poder público, órgão ambiental licenciador e pelas concessionárias, conhecidas como condicionantes ou obras de contrapartida, definidas conforme impacto gerado pelo empreendimento. Incide também a doação de áreas ao poder público para instalação de equipamentos públicos urbanos⁶ e comunitários⁷ (ou áreas institucionais) e de espaços livres de uso público⁸ (os chamados ELUP's).

Todas essas áreas são doadas e entregues para operação e manutenção pelo poder público municipal, com exceção das redes de água, esgoto e energia elétrica, que são doadas e entregues às concessionárias específicas para operação e manutenção das mesmas. Em Belo Horizonte, pode-se

---

⁵ O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento. (Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

⁶ *Equipamentos urbanos* são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

⁷ *Equipamentos comunitários* são os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

⁸ *Espaços livres de uso público* são as áreas verdes, as praças e os similares.

citar a Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA) e a Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG), respectivamente. Em alguns casos, pode haver doação de melhorias viárias para o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), Departamento de Estradas de Rodagem (DER), órgão municipal de trânsito ou concessionária específica, principalmente quando o loteamento possui acesso por rodovias, de acordo com a jurisdição da via. Isso ocorre porque essas melhorias para acesso ao novo bairro são executadas dentro da faixa de domínio de rodovias, que permanecem de propriedade do DNIT, DER ou Concessionária.

Além da manutenção da infraestrutura, as Prefeituras também ficam responsáveis pela ampliação de serviços públicos neste novo bairro, tais como: segurança pública, coleta de lixo, transporte coletivo (com criação de novas linhas de ônibus que atendam à região) e pelo pagamento das taxas de iluminação pública desses novos bairros, a partir do recebimento das obras, efetuadas pelo empreendedor. O Termo de Vistoria da Obra (TVO) é o documento emitido pelas Prefeituras no ato de recebimento desses novos bairros, similar ao Habite-se das edificações, podendo ter nomenclatura diferente em alguns municípios.

Após o recebimento das obras é que o loteamento, concebido como aberto, torna-se fechado, com a implantação de muros e guarita para controle de acesso, originando um “loteamento fechado”, popularmente chamado de “condomínio fechado”. Dessa forma, todas essas áreas públicas ficam inacessíveis ao uso público, privando a população do acesso e utilização das mesmas. A apropriação dessas áreas por uma pequena parcela da população (os moradores daquele “condomínio”) é outorgada pelo poder público a partir da assinatura de um Termo de Concessão de Uso dos Espaços Públicos, documento que formaliza essa apropriação e a permissão para instalação de muros e guarita. Sendo assim, essas áreas perdem a função à qual foram destinadas em registro – de áreas públicas.

Um aspecto negativo dessa segunda modalidade é que os Termos de Concessão podem ser cancelados a qualquer momento sem ônus à parte afetada, no caso, a Associação. Além disso, contraria o Decreto-lei nº 271/67, que exige a realização de licitação para concessão de uso de um bem público, o que não vem ocorrendo na implantação de loteamentos fechados. Ou seja, não há segurança jurídica neste procedimento e várias concessões já foram contestadas pelo Ministério Público através de ações civis públicas.

A principal vantagem desses termos de concessão para o poder público é que a responsabilidade pela manutenção da infraestrutura implantada e de alguns serviços públicos é transferida para a Associação. Os serviços públicos continuam sendo prestados, porém coleta de lixo e transporte coletivo só chegam até a porta do “condomínio”. A maioria das Prefeituras também exige que a iluminação das vias internas ao loteamento seja custeada pela Associação, com instalação de medidor para que a concessionária realize a cobrança em nome da Associação.

Por outro lado, a cidade sai perdendo, uma vez que a população não poderá usufruir das áreas verdes e praças públicas projetadas, além de ter que conviver com uma paisagem urbana monótona, formada pelos extensos muros, deixando as ruas sem movimento, o que pode despertar a sensação de insegurança ao redor desses locais. Cria-se um ambiente seguro “intra-muro”, mas propício à criminalidade do lado de fora, favorecendo a segregação física e social, pois como os empreendimentos fechados incidem taxas de condomínio ou associativa, ficam restritos às pessoas com condições financeiras para arcar com esse custo adicional. Já as áreas institucionais doadas para instalação de equipamentos comunitários, em geral, são mantidas abertas, com acesso por via pública, fora do “condomínio”.

Ainda nessa segunda modalidade, é importante deixar claro nos documentos de venda que o loteamento nasceu “fechado” e assim foi adquirido pelos proprietários dos lotes, com as áreas “públicas” concedidas ao particular (associação), com controle de acesso e guarita, e que o morador

IX COEN – Congresso de Engenharias da UFSJ
Interconexão.

está sujeito ao pagamento de taxa associativa para manutenção e conservação dessas áreas. Importante documentar também ao cliente que o Termo de Concessão pode, por iniciativa do Poder Público, ser cancelado.

A legislação existente até 2017 não sanava todos os questionamentos jurídicos e não abrangia tudo que era praticado pelo empreendedor e pelo poder público, a fim de satisfazer seus objetivos. Por isso, a necessidade de formalizar os empreendimentos habitacionais fechados era óbvia, proporcionando liberdade na personalização das casas e promovendo segurança jurídica e física aos empreendedores e adquirentes dos lotes. Pode-se dizer que a ideia do “condomínio de lotes” nasceu antes mesmo da Lei nº 6.766/76, com o art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, publicado poucos anos após a lei de incorporação:

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.

A revogação parcial deste decreto pela Lei de Parcelamento ainda é discutida juridicamente, mas essa discussão não é o foco do presente estudo. O fato é que o conceito desse artigo foi fundamental na concepção da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que possui como um dos seus objetivos a regularização dessa nova tendência de ocupação do espaço – os empreendimentos habitacionais fechados. Essa Lei acrescentou ao Código Civil a Seção IV - Do Condomínio de Lotes, cujo artigo 1358-A (abaixo) instituiu a modalidade de condomínios em terrenos, quando anteriormente, eram sempre vinculados à edificação – condomínio edilício.

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 solo⁹ 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.

A Lei nº 13.465/2017 alterou também o Capítulo I – Disposições Preliminares da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, com a inclusão dos parágrafos 7º e 8º no Art. 2º e passou a permitir a constituição do lote na forma de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes – unidade autônoma, com destaque para o parágrafo 7º:

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Nos projetos baseados nesta Lei, a unidade autônoma passa a ser o lote, e não a edificação sobre esse. A construção da edificação passa a ser de responsabilidade do adquirente, desde que respeitadas as normas urbanísticas e construtivas do município, bem como da Convenção de Condomínio. O projeto arquitetônico das casas, inclusive, deverá ser submetido à aprovação dessas duas instituições – Prefeitura e Condomínio, sendo que esta última pode apresentar normas mais restritivas que a primeira. Na prática, torna-se desnecessária a retificação das peças da incorporação a cada vez que houver alteração na área construída do Condomínio (construção, demolição, reconstrução), pois os cálculos e os registros são feitos com base na área do lote e, por consequência, permanecem imutáveis, mesmo que significativas alterações venham a ocorrer nas edificações. Essa é uma grande vantagem para o incorporador.

---

⁹ Entende-se por *área de solo* a área do lote sem a edificação, que no condomínio de lotes, também é denominado unidade autônoma.

No “condomínio de lotes”, o empreendedor continua responsável pela implantação da infraestrutura¹⁰, assim como exigido nos condomínios edilícios (incorporador) e nos loteamentos (loteador). O condomínio, por sua vez, deve arcar com a manutenção e operação da mesma, com o repasse dessa despesa aos adquirentes, na forma de taxa condominial. A diferença é que a infraestrutura “intra-muro”, por estar localizada em área comum do terreno, é de propriedade do condomínio, sendo proporcionalmente distribuídas a cada adquirente de lotes e representadas pelas frações ideias.

Contudo o exposto, é fundamental que o empreendedor, observe os aspectos positivos e negativos da implantação de um loteamento ou de um condomínio de lotes, visando o desenvolvimento de um produto atraente, ambiental e juridicamente correto, além de viável sob o aspecto financeiro. Neste último aspecto, o percentual de aproveitamento do terreno é um dos principais fatores que interferem na sua lucratividade, sendo definido, principalmente, pelos parâmetros urbanísticos contidos nos Planos Diretores e em outras leis municipais que tratam do parcelamento, uso e ocupação do solo para uma ou outra modalidade, podendo exigir também a doação de áreas à municipalidade, conforme previsto na Lei nº 6.766/96. Nos próximos tópicos, serão levantados os aspectos positivos e negativos do condomínio de lotes em comparação ao loteamento aberto, buscando entender o que muda, na prática, para o empreendedor com a regulamentação dessa nova modalidade.

3. METODOLOGIA

Para a elaboração desse trabalho a metodologia consistiu em apresentar o comparativo de duas modalidades atualmente previstas na legislação relacionadas à venda de terrenos (lotes): “condomínio de lotes” e “loteamento aberto”. Foram analisados os principais itens necessários para implantação dos mesmos, bem como alguns parâmetros urbanísticos, visando entender qual das modalidades possibilita maior benefício para o empreendedor, ou seja, menor custo. Uma terceira modalidade poderia ainda ser incluída nas discussões, que seria o “loteamento de acesso controlado”, instituído pela Lei nº 13.465/2017 ao Capítulo I – Disposições Preliminares da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, representado no parágrafo 8º. Porém, cabe salientar que o controle de acesso não elimina a polêmica da descaracterização das áreas internas ao loteamento como públicas, com o fechamento do mesmo. Sendo assim, parte-se do pressuposto que os loteamentos fechados com Termo de Concessão tendem a ser substituídos pelos Condomínios de Lotes, principalmente pela insegurança jurídica que trazem e, por isso, essa modalidade não será objeto do comparativo.

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

Nos Apêndices A e B, as Tabelas 1 e 2 apresentam a divisão das responsabilidades de execução de alguns itens entre os principais envolvidos na elaboração do empreendimento: empreendedor, prefeitura, concessionárias de serviços públicos e condomínio e, a partir daí, será possível analisar os aspectos positivos e negativos de cada modalidade para os mesmos. Já no Apêndice C, a Tabela 3 contém alguns parâmetros urbanísticos que podem ou não ser flexibilizados

---

¹⁰ Entende-se por *infraestrutura básica* os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

em cada uma das modalidades, de acordo com legislação municipal específica. Esses parâmetros impactam diretamente no aproveitamento do terreno ainda na etapa de concepção do produto e desenvolvimento plano de urbanização da área (*masterplan*), refletindo no percentual de área vendável do produto (lotes) e, portanto, na sua lucratividade.

A discussão final irá focar naqueles itens e parâmetros de maior impacto financeiro, buscando orientar o empreendedor sobre as principais consequências na escolha da tipologia de um novo negócio imobiliário.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A Tabela 1 (Apêndice A) trata das responsabilidades para implantação de um loteamento aberto, situação na qual o empreendedor (loteador) é responsável pela execução da infraestrutura básica do loteamento e da externa, necessária para possibilitar a sua urbanização. Como o bairro é incorporado ao município, com exceção dos lotes que serão vendidos, toda a infraestrutura é doada para Prefeitura e concessionárias, que realizarão, a partir da entrega da obra, a operação e a manutenção de todos os sistemas, que neste caso, são denominados públicos. Por este motivo, Prefeitura e concessionárias recebem todos os projetos técnicos para análise e aprovação, além acompanharem e fiscalizarem a execução de toda a obra, exigindo que tudo seja entregue no padrão instituído por elas. É importante ressaltar que, mesmo não sendo responsável pela manutenção da infraestrutura implantada, o empreendedor não fica isento da responsabilidade técnica pela sua execução, em geral 5 anos após entrega da obra, conforme normas específicas de engenharia.

Na Tabela 2 (Apêndice B), a mesma análise é realizada, porém, considerando os itens necessários para o desenvolvimento de um condomínio de lotes. A responsabilidade de execução de toda a infraestrutura continua sendo do empreendedor, que neste caso, é também denominado incorporador. A diferença é que após a conclusão das obras, os sistemas internos ao empreendimento (intra muro) terão sua operação e manutenção realizados pela figura do condomínio. Este, por sua vez, repassará os gastos aos moradores na forma da taxa condominial, com rateio entre as unidades autônomas conforme sua respectiva fração ideal constante nas peças de incorporação, que indicam o percentual de participação de cada unidade na propriedade das áreas comuns do condomínio.

Ainda na Tabela 2 (Apêndice B), pode-se observar o acréscimo da execução de área de lazer, muro e guarita. O programa da área de lazer é definido pelo empreendedor conforme padrão do condomínio e pode conter salão de festas, sauna, piscina, vestiários, playground, academia, churrasqueira, etc. A guarita geralmente possui instalação sanitária, cancela e/ou portão, acompanhada de edificação com cômodos de apoio para os prestadores de serviços do condomínio, que são copa ou refeitório, vestiários, abrigo de resíduos e sala administrativa para utilização pelo próprio síndico. Todas essas áreas edificadas entrarão nas peças de incorporação como área construída do condomínio e seguirão sem alteração até a sua ocupação. Como a unidade autônoma é o lote, a área construída das casas não faz parte das peças da incorporação, conforme já citado anteriormente.

Conclui-se, portanto, do ponto de vista da execução da infraestrutura e manutenção pós-obra, que as duas modalidades apresentam responsabilidades similares para o empreendedor, sendo mais interessante para a Prefeitura o condomínio de lotes, pois a mesma não terá que realizar reparos nas vias e áreas verdes, mas continuará arrecadando IPTU. Assim, a Tabela 3 (Apêndice C), apresenta alguns dos principais parâmetros urbanísticos e exigências por parte da legislação no desenvolvimento das duas modalidades, detalhados a seguir, para melhor entendimento dos

impactos no aproveitamento do terreno e, por consequência, na viabilidade financeira do empreendimento.

Para a concepção de loteamentos, a legislação municipal pode especificar uma área mínima do lote, de acordo com o zoneamento, além de testada mínima e relação frente X profundidade. Quando se trata de loteamento de interesse social, pode haver flexibilização. Por exemplo, pode-se ter lote mínimo de 140m² com frente mínima de 7m, com redução para 125m² e 5m, respectivamente. Para condomínios de lotes, o parâmetro poderá ser o mesmo dos loteamentos ou adotar a quota de terreno por unidade habitacional, que tende a resultar num lote menor. Ou seja, esses números tendem a ser menores para o condomínio, aumentando a área de aproveitamento do terreno.

O conjunto de lotes forma a quadra (ou quarteirão), que pode ter sua extensão limitada a 200 ou 300m, em média, ocasionando mais vias no caso dos loteamentos e, portanto, reduzindo o aproveitamento do terreno e aumentando o custo total com pavimentação. Para condomínios, o tamanho das quadras normalmente não é limitado, pois não há preocupação do poder público com o trânsito e com a disponibilidade de retornos à curta distância nas vias internas do condomínio, ficando à cargo do empreendedor essa definição.

Para projeto do sistema viário, a legislação municipal determina largura mínima da via pública (pista de rolamento + calçada) de acordo com sua classificação funcional (local, coletora, arterial). Na maioria dos loteamentos, são projetadas apenas vias locais, sendo a maioria de mão dupla e com faixa de acostamento, e vias coletoras, sendo que para essas últimas pode ser exigido canteiro central e ciclovias. Já nos condomínios de lotes, como as vias tem caráter local, são projetadas com largura menor e até mesmo sem acostamento. A ausência de acostamento é compensada com a destinação de área interna para estacionamento de visitantes, a ser localizada próximo à portaria ou à área de lazer (clube ou sala de festas). Pode ser exigido também que cada adquirente do lote internalize sua vaga de estacionamento, com espaço mínimo para 1 veículo.

No caso da calçada, a largura deve seguir as normas brasileiras de acessibilidade, com largura em torno de 2m. Mas para loteamentos, a Prefeitura pode exigir larguras maiores, principalmente em vias de maior circulação de pedestres, chegando a 3 ou 4m de largura. Já dentro dos Condomínios, o mais importante é projetar rotas acessíveis, conforme norma estadual dos Bombeiros. Como as calçadas não farão parte do sistema viário público, a Prefeitura não costuma exigir maiores larguras, cabendo muitas vezes ao Corpo de Bombeiros local a sua aprovação, com base nas rotas de fuga. Ainda sobre o sistema viário de loteamentos, é importante ressaltar que deve ser compatibilizado com a malha viária existente, buscando a integração do novo bairro com a cidade, trazendo permeabilidade ao mesmo. Essa exigência pode enrijecer o desenho urbanístico do empreendimento, uma vez que se torna uma condicionante na concepção do projeto, mas é fundamental para proporcionar uma paisagem urbana mais agradável.

Pode-se dizer que uma das exigências que mais afetará o aproveitamento do terreno é a doação de áreas, prevista na lei de parcelamento do solo federal e aplicada nos loteamentos de todo o país. Para os condomínios de lotes, a obrigatoriedade da doação dependerá da legislação municipal: se trata essa modalidade como uma forma de parcelamento do solo, tendo a exigência da doação, ou apenas como incorporação, sem necessidade das doações. No caso das áreas verdes, o percentual de doação para loteamentos é em média de 20%, podendo ser substituídas por áreas permeáveis dentro do condomínio de percentual similar, que permanecerão de propriedade e uso restrito aos moradores. Já a doação de Área Institucional é em média de 5 a 10% do tamanho da gleba a ser loteada, podendo não ser exigida para os condomínios de lotes.

5. CONCLUSÕES

Todas as exigências e parâmetros urbanísticos citados neste estudo, além de outros, são informados no momento de obtenção das Diretrizes Municipais, solicitada pelo empreendedor ao município, que pode indicar números mais restritivos que a legislação se o poder público entender que o impacto do empreendimento na região é relevante e, por isso, a adoção desses parâmetros seria considerada uma medida mitigadora dos impactos. No entanto, as exigências municipais nunca poderão ser menos restritivas que as leis estaduais e federais.

A doação de áreas pode não ser obrigatória para o condomínio de lotes em determinado município se sua legislação não tratar essa modalidade como uma forma de parcelamento do solo. Apesar da Lei nº 13.465/2017 ter alterado a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, principalmente com inclusão do parágrafo 8º no art. 2º, não houve de forma objetiva a inclusão do condomínio de lotes no *caput* do referido artigo, continuando o mesmo a definir que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito apenas mediante loteamento ou desmembramento.

Porém, para que não haja prejuízos à municipalidade, essa mesma legislação pode determinar a doação como contrapartida para os condomínios de lotes. Inclusive, ressalta-se que algumas leis municipais estão sendo criadas para regulamentar e padronizar as contrapartidas de acordo com o impacto estimado para cada empreendimento.

Portanto, conclui-se que doação de áreas baseada no parcelamento do solo é a grande incógnita do condomínio de lotes e deve ser padronizada com o amadurecimento das leis municipais sobre o tema. À medida em que os planos diretores forem revisados¹¹, as leis municipais de parcelamento, uso e ocupação do solo, também serão atualizadas, deixando mais claro para o empreendedor os seus direitos e deveres.

6. DIREITOS AUTORAIS

Os autores são os únicos responsáveis pelo conteúdo das informações contidas neste artigo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

A criação do condomínio de lotes: entenda o que mudou. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/63151/a-criacao-do-condominio-de-lotes-entenda-o-que-mudou-com-a-lei-13-465-17>. Acessado em 06/04/2019.

CUNHA, J. M. P.; MIGLIORANZA, E. (2006). *Valinhos: um novo padrão de cidade-dormitório?* Novas Metrópoles Paulistas – População, vulnerabilidade e segregação, ed. 1. NEPO/UNICAMP. P. 539-560.

DAVIS, Mike. *Planeta Favela*, Cap. 1, 3, 5, Boitempo, São Paulo, 2006, p. 13-29, 59-77, 103-125.

Decreto-Lei nº 271, de 27 de fevereiro de 1967, que dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências.

---

¹¹ O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), define no parágrafo terceiro do Art. 40 que a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. *Loteamentos fechados*. São Paulo, 2009. Tese (Doutorado – Área de Concentração: Habitat) – FAUUSP. Orientadora: Ermínia Terezinha Menon Maricato.

KUMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. *Condomínio de lotes: regime jurídico e aspectos registrais*. Migalhas, 21 de novembro de 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI269493,71043-Condominio+de+lotes+regime+juridico+e+aspectos+registrais>. Acessado em 06/04/2019.

Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que Institui o Código Civil.

Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências.

Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

OJIMA, Ricardo; PEREIRA, Rafael H. Moraes; SILVA, Robson Bonifácio Da. *Cidades-dormitório e a mobilidade pendular: espaços da desigualdade na redistribuição dos riscos socioambientais?* Disponível em: <http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/viewFile/1832/1791>. Acessado em: 06/04/2019.

PINTO, V. C. *Condomínio de Lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano*. Brasília: Núcleos de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Agosto/2017 (Texto para discussão nº 243). Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/534110/TD243.pdf>. Acessado em 06/04/2019.

APÊNDICE A

Tabela 1: Ações e responsabilidades no desenvolvimento de loteamentos abertos

AÇÃO		RESPONSÁVEL			
Item	Especificação	Empreendedor (loteador)	Prefeitura	Concessionárias de serviços públicos, DNIT, DER	Adquirente do lote
Infraestrutura - Sistema Viário	Doação de área	X			
	Execução	X			
	Manutenção		X	X	
	Execução e manutenção das calçadas dos lotes				X
Infraestrutura - Sistema de Drenagem de águas pluviais	Execução	X			
	Doação de área para bacia de detenção	X			
	Operação e manutenção		X	X	
	Indenização de terceiros para passagem de redes	X			
Infraestrutura - Abastecimento de água e esgotamento sanitário	Execução	X			
	Operação e manutenção			X	
	Indenização de terceiros para passagem de redes	X			
	Execução	X			
Infraestrutura – rede elétrica e iluminação	Operação e manutenção rede elétrica			X	
	Manutenção e custo com iluminação		X		
Área Verde (pública)	Doação de área	X			
	Paisagismo	X			
	Execução de calçadas	X			
	Manutenção		X		
Área Institucional	Doação de área	X			
	Execução de calçadas	X	X		
	Construção de equipamento		X		
	Manutenção		X		

APÊNDICE B

Tabela 2: Ações e responsabilidades no desenvolvimento de condomínios de lotes

AÇÃO		RESPONSÁVEL			
Item	Especificação	Empreendedor (incorporador)	Prefeitura	Concessionárias de serviços públicos, DNIT, DER	Condomínio ou Adquirente
Infraestrutura - Sistema Viário	Doação de área	-	-	-	-
	Execução	X			
	Manutenção				X
	Execução e manutenção das calçadas dos lotes				X
Infraestrutura - Sistema de Drenagem de águas pluviais	Execução	X			
	Doação de área para bacia de detenção	X			
	Operação e manutenção				X
	Indenização de terceiros para passagem de redes	X			
Infraestrutura - Abastecimento de água e esgotamento sanitário	Execução	X			
	Operação e manutenção	X			
	Indenização de terceiros para passagem de redes				X
	Execução	X			
Infraestrutura – rede elétrica e iluminação	Operação e manutenção rede elétrica	X			
	Manutenção e custo com iluminação				X
	Execução				X
Área Verde (condominial)	Doação de área	-	-	-	-
	Paisagismo	X			
	Execução de calçadas	X			
	Manutenção				X
Área Institucional	Doação de área	X			
	Execução de calçadas	X			
	Construção de equipamento		X		
	Manutenção		X		
Infraestrutura – lazer, muro, guarita	Execução	X			
	Manutenção				X

APÊNDICE C

Tabela 3: Parâmetros urbanísticos e construtivos gerais para o desenvolvimento de loteamento aberto e condomínio de lotes

PARÂMETRO URBANÍSTICO (OU EXIGÊNCIA)	LOTEAMENTO ABERTO	CONDOMÍNIO DE LOTES
Área mínima de lote e/ou quota de terreno por unidade habitacional	Lote maior	Lote menor
Comprimento da quadra	Quadras menores, com mais vias	Quadras livres, com menos vias
Largura de via	Maior, com mais pistas, acostamento e até mesmo canteiro central e ciclovia	Menor, com pistas simples, sem acostamento
Largura de calçada	Calçada mais larga	Calçada mais estreita
Vagas de estacionamento para visitantes	Não costuma ser exigido	Costuma ser exigido pelo fato das vias não possuírem acostamento
Conexão com o sistema viário existente	Deve conectar com viário existente	Não precisa conectar com viário existente, pois é murado
Área verde e/ou área permeável	Exigida doação de área verde pública ao município	Exigida taxa de permeabilidade em área dentro do condomínio
Doação de área institucional	Exigida doação de área institucional ao município	Costuma não ser exigido
Execução de guarita, muro e área de lazer	Não é exigido, mas pode haver contrapartida de execução de praça com equipamentos de lazer	Guarita e muro são necessário para condomínios, Prefeitura fornece parâmetros de área máxima de guarita e altura do muro. Área de lazer é definida pelo empreendedor, podendo ser exigido pela Prefeitura
Execução de área para funcionários, abrigo de resíduos sólidos	Não é exigido	Exigido. Dimensões do abrigo de resíduos varia conforme volume de resíduos, que aumenta proporcional ao número de lotes (unidades habitacionais)

REGULATION OF THE LOT CONDOMINIUM: WHAT CHANGES FOR THE ENTREPRENEUR IN THE DEVELOPMENT OF THIS MODALITY IN COMPARISON TO THE OPEN ALLOTMENT

Vívian Katharine de Castro Lage⁽¹⁾ (vivianlage.arq@gmail.com), Luiza Pinto Coelho Franco⁽²⁾ (luiza.coelho@prof.unibh.br)

⁽¹⁾ Centro Universitário de Belo Horizonte (Uni BH) – Engenharia Civil - Av. Prof. Mário Werneck 1685, Belo Horizonte, MG

⁽²⁾ Centro Universitário de Belo Horizonte (Uni BH) – Engenharia Civil - Av. Prof. Mário Werneck 1685, Belo Horizonte, MG

ABSTRACT: *In an attempt to regularize so-called "closed condominiums", until then without legal grounds, Law 13,465, dated July 11, 2017, instituted the modality of "condominium of lots", allowing the constitution of the lot in the form of unit real estate integral of condominium of lots, equating it to the autonomous unit (edificación) of condominiums buildings. Thus, the present study seeks to understand the positive and negative aspects of this new modality, mainly for the entrepreneur, for the public power and for the city, in comparison to open allotments.*

KEYWORDS: *Condominium of lots, condominium, subdivision, land parceling*