

Observa-se, pelas definições acima, que lote é sinônimo de unidade imobiliária e sinônimo de terreno; que se origina da subdivisão de uma gleba; que é resultante de loteamento ou desmembramento; que é servido de infraestrutura e que suas dimensões devem atender a índices urbanísticos definidos por lei municipal para a zona urbana a que pertence.

A gleba, por sua vez, é uma área de terra com localização e delimitação definidas, mas ainda não subdividida em lotes. É uma área que, não tendo sido objeto de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos, não tem Projeto Aprovado de Loteamento (PAL). O lote, ao contrário da gleba, está inserido em um PAL. No meio urbano podem existir glebas ainda não parceladas, mas, normalmente, se localizam em área de expansão urbana, onde se implantam novos parcelamentos, representando o avanço da urbanização e o crescimento horizontal das cidades.

Para Carvalho⁹, o condomínio horizontal de terrenos não edificados, implantado sobre um "lote", originário de um loteamento urbano já existente, não apresenta, a princípio, qualquer inconveniente para o interesse público, pois o lote é uma unidade imobiliária que, para se constituir, teve que atender aos requisitos legais

⁹ CARVALHO, V. P. Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados: Proposta de Regulamentação. Artigo datado de 10/10/2006. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/senado/conleg/artigos/direito/Condominios.pdf>. Acesso em: 26/08/2011.

impostos pela Lei Federal 6.766/1979 cumprindo, assim, os devidos ônus urbanísticos referentes ao loteamento de uma gleba.

Quanto ao condomínio constituído sobre "gleba", o autor entende que seja um tipo de ocupação flagrantemente ilegal, uma vez que impede o controle pelo Município sobre o desenho urbano da cidade, prerrogativa indispensável ao exercício de sua competência constitucional de ordenação territorial do solo urbano, e acrescenta:

Seria importante alterar a Lei nº 4.591, de 1964, para incorporar os condomínios horizontais, constituídos por terrenos ainda não edificados. Far-se-ia necessário, entretanto, restringir explicitamente sua constituição aos lotes, vedando-se sua utilização como alternativa ao loteamento.

Nessa linha de pensamento, entende-se que permitir a implantação dos Grupamentos de Áreas Privativas sobre glebas e não apenas sobre lotes, poderá provocar uma supremacia desse tipo de empreendimento imobiliário que pode privatizar extensas áreas urbanas, por meio do regime de condomínio privado e fechado de lotes, sobre os loteamentos de glebas, únicos na produção dos espaços públicos de uso comum do povo.

Na prática, o Grupamento de Áreas Privativas, em comparação com as modalidades regidas pela legislação federal em vigor, resultará na privatização dos espaços correspondentes às vias de circulação, praças e espaços livres para instalação de equipamentos comunitários, os quais passam a ser de propriedade particular do condomínio e que, pela Lei 6.766/1979, seriam públicos e de uso comum do povo, pela doação obrigatória dessas áreas ao município. Resultará, também, na queda da exigência de construção prévia das edificações, conforme estabelecido na Lei Federal 4.591/1964, que rege o condomínio edilício, ou seja, as unidades autônomas passam a ser os lotes e não as edificações.

Assim, a cidade está sendo exposta aos riscos de um modelo de desenvolvimento urbano pautado na produção, cada vez mais crescente, de extensos

espaços privados, verdadeiros núcleos urbanos autônomos, em detrimento da produção de espaços públicos que permitam a livre circulação e integração entre os elementos da estrutura urbana em escala local, conforme proporcionado pelo parcelamento do solo convencional, realizado por meio do loteamento de glebas.

O que se observa é que a legislação urbanística em análise está legitimando tal modelo, sem qualquer embasamento técnico que privilegie os aspectos urbanísticos e que esteja fundamentado em estudos e avaliações dos impactos ambientais, urbanísticos, econômicos e sociais desse tipo de ocupação do território. Além de permitir que glebas, que antes só podiam ser loteadas, também tenham esse tipo de ocupação, o PL 43/2007 e o PEU Vargens não definem suas dimensões máximas se forem destinadas à implantação de Grupamentos de Áreas Privativas.

O Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (LC 111/2011) ao não definir se a implantação do grupamento será em gleba ou lote, não define as dimensões do Grupamento, correspondente ao conjunto das áreas de uso privativo e de uso comum. O Plano Diretor delega ao Poder Executivo o estabelecimento das diretrizes de implantação, incluindo as dimensões do grupamento.

O PEU Vargens não estabelece a área máxima da gleba e nem do lote para implantação do Grupamento de Áreas Privativas, limitando apenas a dimensão das quadras, que não poderão ultrapassar 30.000m², com testadas máximas de 250m. No entanto, permite que tal dimensão seja ultrapassada no caso de Grupamentos que apresentem mais de 25% da área de seu lote com declividade superior a 25%, ou em glebas ou lotes que apresentem outras condições topográficas, geográficas, ambientais, urbanísticas e legais que não permitam a formação de quadras. Sendo assim, estabelece exigências a serem cumpridas e determina que esse tipo de caso seja analisado pelos órgãos municipais de planejamento e de meio ambiente.

Quanto ao PLC 43/2007, também não há uma delimitação máxima da gleba ou lote para implantação do Grupamento. No que se refere à formação de quadras, apresenta os mesmos dispositivos do PEU Vargens, porém, reduzindo a testada máxima para 200m e aumentando a área total para 40.000m². Pelo exposto, constata-se que a legislação analisada não estabelece a dimensão máxima da gleba ou lote para implantação do Grupamento de Áreas Privativas.

2.4. Dimensões e Condições das Áreas de Uso Comum (Quadro 4 do Anexo VII)

O Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (LC 111/2011) delega ao Poder Executivo a regulamentação no que se refere às dimensões das áreas de uso comum, a percentagem e características gerais das áreas de uso coletivo e das áreas não edificáveis dos grupamentos de áreas privativas.

O PEU Vargens não define as dimensões das áreas de uso comum, mas as caracteriza como áreas condominiais, indivisíveis, comuns a todos os proprietários do grupamento e destinadas ao acesso, lazer, ou preservação, não podendo ser utilizadas para outro fim que não estes e nem incorporadas às áreas de uso privativo, devendo ser obedecidas as definições e delimitação constantes do projeto aprovado para o grupamento.

Entretanto, segundo o Art. 93, III, a construção ou instalação de equipamentos comuns do condomínio só serão garantidas se incluídos no projeto aprovado, ou seja, os equipamentos não são obrigatórios, o que dá margem para que as áreas de uso comum sejam constituídas apenas das vias internas, sem áreas de convívio