



Figura 7 – Ilustrações das casas projetadas para o empreendimento, como estratégia de marketing para a venda dos terrenos. Da mesma forma que o exemplo anterior, o adquirente não é obrigado a construir, mas caso queira edificar na sua área de uso privativo, pode optar por um dos projetos ou providenciar projeto particular. Observa-se ainda, as ilustrações correspondentes ao projeto de praça e campo de futebol (áreas de uso comum).

4. CONCLUSÃO

O Grupamento de Áreas Privativas insere-se numa nova modalidade que, mesmo não contemplada pela legislação urbanística federal, vem sendo admitida quando prevista em lei municipal, e se prolifera pelo país na forma do chamado “condomínio horizontal de lotes”, termo utilizado por vários autores para identificar, não uma modalidade de parcelamento do solo, mas sim uma modalidade de condomínio, fundamentada na combinação do Art. 3º do Decreto-Lei 271/1967 com o Art. 8º da Lei Federal 4.591/1964.

A estrutura urbanística dos Grupamentos de Áreas Privativas, mesmo apresentando algumas características físicas semelhantes, difere, em seu regime, efeitos e resultados, dos “Loteamentos” e “Desmembramentos”, que são as duas únicas modalidades de parcelamento do solo instituídas pela Lei Federal 6.766 de 19/12/1979 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. O mesmo ocorre em relação aos “Condomínios em Edificações”, instituídos pela Lei Federal 4.591 de 16/12/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

A título de referência, o Grupamento de Áreas Privativas, em comparação com as modalidades regidas pela legislação federal em vigor, configura-se na privatização dos espaços correspondentes às vias de circulação, praças e espaços livres para instalação de equipamentos de uso comum, os quais passam a ser de propriedade particular do condomínio, sendo que, pela Lei 6.766/1979, seriam públicos e de uso comum do povo, pela doação obrigatória dessas áreas ao município. Configura-se também, na queda da exigência de construção prévia das edificações, conforme estabelecido na Lei Federal 4.591/64, que rege o condomínio edilício, ou seja, as unidades autônomas passam a ser os lotes e não as edificações.

A legislação em vigor no Município do Rio de Janeiro, que trata da modalidade correspondente aos Grupamentos de Áreas Privativas, é composta pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro (LC 111/2011) e pelo PEU Vargens (LC 104/2009). Quanto ao PLC 43/2007, que estabelece normas para Grupamento de Áreas Privativas no Município do Rio de Janeiro, este ainda continua em trâmite na Câmara Municipal do Rio de Janeiro.

O entrelaçamento entre o PEU Vargens e o novo Plano Diretor, resulta na permissão de implantação de grupamentos de áreas privativas em todo o território municipal, sendo que o PEU Vargens é o único a regulamentar as condições de

implantação dos Grupamentos de Áreas Privativas nos bairros de sua abrangência e, ainda assim, apresentando lacunas. Observou-se que seus dispositivos regulamentares se originaram do PLC 43/2007, com poucas modificações.

Entende-se que a falta ou deficiência de regulamentação é um fator de risco à ordem urbanística, tendo em vista que a implantação desse tipo de grupamento é de abrangência ilimitada, posto que permitida para todos os bairros da Cidade do Rio de Janeiro. O Plano Diretor delega essa responsabilidade ao Poder Executivo, o que significa que vigora a carência de regulamentação dos seguintes itens relacionados em seu Art. 52, caput e §2º, I a VIII:

- (a) definição das áreas máximas dos terrenos nos quais poderão ser implantados os Grupamentos de Áreas Privativas;
- (b) diretrizes para a implantação das vias;
- (c) localização das áreas a serem transferidas ao Município;
- (d) exigência dos equipamentos urbanos, observada a densidade populacional projetada para o empreendimento e sua compatibilidade com o entorno;
- (e) dimensões do grupamento, das áreas privativas e das áreas de uso comum;
- (f) dimensões e características técnicas das vias internas;
- (g) percentagem e características gerais das áreas de uso coletivo;
- (h) áreas não edificáveis;
- (i) normas de implantação das redes de serviços públicos;
- (j) limite de vazão de águas pluviais correspondente às condições anteriores à ocupação;
- (k) critérios de compatibilização entre implantação de edificações e proteção e gestão ambiental, incluída a taxa de permeabilidade mínima;
- (l) áreas e percentuais mínimos para doações de qualquer natureza.

No que se refere ao PEU Vargens, constatou-se as seguintes lacunas quanto à regulamentação das condições de implantação dos Grupamentos de Áreas Privativas nos bairros de sua abrangência:

- (a) não define o porte máximo de um Grupamento de Áreas Privativas, pois não define a área máxima do lote ou gleba para sua implantação;
- (b) não define as dimensões mínimas das áreas de uso comum dos condôminos;
- (c) não define a percentagem e características gerais das áreas de uso coletivo e nem das áreas não edificáveis que compõem as áreas de uso comum;
- (d) a construção e 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 comunitário como praças, áreas verdes e áreas de lazer, que mesmo sendo de uso apenas dos condôminos, são elementos urbanísticos importantes para a garantia da qualidade ambiental urbana;
- (e) apresenta uma lacuna quanto ao coeficiente de adensamento “Q” para efeito de cálculo do número máximo de unidades de áreas privativas de um grupamento, tendo em vista que o anexo V indicado não apresenta tal coeficiente;
- (f) não estabelece taxa de permeabilidade mínima;
- (g) não define áreas e percentuais mínimos para doações de qualquer natureza (Ex.: áreas verdes; áreas para instalação de equipamentos comunitários a serem transferidas para o Município);
- (h) apresenta lacunas quanto ao cálculo da A.T.E. de cada unidade de área de uso privativo e das áreas de uso comum;