

inserido em uma única gleba ou lote, com acesso direto a logradouro público, conhecido e aceito, admitindo-se a abertura de vias internas para pedestres e veículos (Art. 1º).

Na Justificativa do PLC 43/2007, também se destaca a seguinte definição:

O grupamento de áreas privativas constitui tipologia configurada pela definição de um conjunto de áreas de uso

<sup>3</sup> Disponível em: <http://www.camara.rj.gov.br/>. Acesso em: 28/02/2011

privativo e de áreas de uso comum para permitir, em um único lote, a construção de edificações limitadas às projeções das áreas de uso privativo de forma independente a partir da implantação prévia apenas das instalações de uso comum. Do ponto de vista urbanístico em tudo se assemelham aos grupamentos de edificações unifamiliares, mantendo os mesmos parâmetros, sem caracterizar aumento de densidade nem alterar características de implantação.

A estrutura urbanística dos Grupamentos de Áreas Privativas, conforme se observa nas definições acima, mesmo apresentando algumas características físicas semelhantes, diferem, 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 16/12/1964 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Grupamento de Áreas Privativas insere-se numa nova modalidade, cuja estrutura é um misto de loteamento e condomínio, 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".

Como exemplo, cita-se a Lei Complementar 12 de 11/07/2005<sup>4</sup>, do Município de Xangri-Lá/RS, que "Estabelece a instituição de Condomínio Horizontal de Lotes para fins Residenciais". Pires<sup>5</sup> comenta que apesar da falta de regulamentação, muitos municípios autorizam essa nova figura, fundamentando a sua validade no Art. 3º do Decreto-Lei 271/1967, em combinação com o Art. 8º da Lei 4.591/1964. O Município de Xangri-Lá estabelece tal embasamento legal no Art. 2º da referida LC 12/2005, na forma que se segue:

**Art. 2º** - Considera-se condomínio horizontal de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos

<sup>4</sup> Disponível em: <http://www.xangri.rs.gov.br/legislacao/518.pdf>. Acesso em: 26/08/2011

<sup>5</sup> PIRES, A. C. D. C. Da Instituição de Condomínio nos Loteamentos Fechados. Artigo datado de 08/01/2010. Disponível em: <http://www.advrios.com.br/artigo.php?id=4563>. Acesso em: 26/08/2011

no Código Civil, arts. 1331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no Art. 3º do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

ERPEN et al<sup>6</sup> explica como se dá a combinação dos dispositivos citados:

Conforme a Lei nº 4.591/64, somente havendo edificação é que se pode instituir o regime condominial. Mas, por força do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67, equiparam-se as obras de infra-estrutura à construção da edificação:

"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 infra-estrutura à construção da edificação."

Logo, a realização das obras básicas do empreendimento supre a necessidade da prévia construção do prédio (casa/edifício), pois o requisito legal contido na lei de condomínios já estará atendido tão logo a infra-estrutura esteja concluída.

A unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre esse. Admite-se a cada proprietário de unidade autônoma a livre utilização e edificação no lote, respeitadas as normas de ordem pública e as prévias estipulações constantes na Convenção de Condomínio. Como acessões que são, as edificações aderirão ao lote, sem, no entanto, alterar a condição jurídica estipulada de que é o lote a unidade autônoma.

Quanto à legitimidade dessa fórmula utilizada para a instituição do Condomínio Horizontal de Lotes, Pires<sup>7</sup> conclui:

Por fim, necessário ressaltar que para alguns doutrinadores e juristas, o Decreto-lei nº. 271/06 teria sido revogado pela Lei Federal nº. 6.766/79. Entretanto, prevalece o

<sup>6</sup> ERPEN, D. A. et al. Condomínio Horizontal de Lotes, Edificação de Livre Escolha do Condômino. Artigo datado de Março/2003. Disponível em: [http://www.lamanapaiva.com.br/mostra\\_novidades.php?id\\_novidades=56&id\\_noticias\\_area=1](http://www.lamanapaiva.com.br/mostra_novidades.php?id_novidades=56&id_noticias_area=1). Acesso em: 26/08/2011

<sup>7</sup> Ob. Cit.

entendimento de que apenas teria ocorrido a 'derrogação' de alguns dos seus dispositivos, continuando o seu artigo 3º em pleno vigor.

Assim, não existiria óbice algum à instituição do condomínio horizontal de lotes, realidade presente em muitos municípios brasileiros, aceita inclusive pelo Superior Tribunal de Justiça, e que preza, sobretudo, a maior segurança dos moradores.

Quanto à perspectiva de compatibilização da legislação federal com o que já ocorre no âmbito municipal, existe a possibilidade do instituto do Condomínio Horizontal de Lotes ser incorporado, sob a forma de "Condomínio Urbanístico", pela nova "Lei de Responsabilidade Territorial", objeto do Projeto de Lei Federal 20/2007<sup>8</sup>, em trâmite na Câmara dos Deputados.

Em seu Art. 5º, o referido Projeto de Lei amplia o rol de modalidades de parcelamento do solo, na forma que se segue:

**Art. 5º** O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou **condomínio urbanístico**, bem como por suas respectivas modalidades definidas nesta Lei.

Quanto ao "Condomínio Urbanístico", o Projeto de Lei define:

**Art. 3º** Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

XII - **condomínio urbanístico**: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio; (PLC 20/07)

O Projeto de Lei prevê, ainda, uma variante do condomínio urbanístico, qual seja: o "condomínio urbanístico integrado à edificação". Assim, o condomínio urbanístico propriamente dito, se caracteriza por ser um condomínio somente de lotes, os quais correspondem às "unidades autônomas destinadas à edificação". Nesse caso, a construção da edificação é de responsabilidade do condômino, ao passo que o

<sup>8</sup> Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=339981>. Acesso em: 26/08/2011