

"condomínio urbanístico integrado à edificação" resulta num condomínio de casas a serem construídas pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização. A seguir, apresenta-se o dispositivo correspondente:

Art. 3º. [...]

XV – condomínio urbanístico integrado à edificação: a modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

Pelo exposto, conclui-se que o Grupamento de Áreas Privativas pode ser caracterizado somente quanto ao uso e ocupação do solo, não podendo, ainda, ser classificado como uma modalidade de parcelamento do solo nos moldes da Lei Federal 6.766/1979 que estabelece apenas duas modalidades, o loteamento e o desmembramento.

Tendo em vista a perspectiva representada pelo PL 20/2007, tal classificação poderá ser efetivada com a incorporação do Grupamento de Áreas Privativas na modalidade de "Condomínio Urbanístico", proposta no referido Projeto de Lei como terceira modalidade de parcelamento. O PL 20/2007 mantém o regime condominial regulamentado pela Lei 4.591/1964, na forma que se segue:

Art. 154. As relações entre os condôminos do condomínio urbanístico regular-se-ão pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, e pelo Código Civil Brasileiro.

O próprio Plano Diretor reforça essa análise ao incluir o Grupamento de Áreas Privativas como objeto somente da futura Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) e não da futura Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano (LPSU). Porém, em seu Art. 40, abre a possibilidade de que tal instituto se transforme em uma nova modalidade de parcelamento, caso venha a ser regulamentada por meio da legislação federal. Apresenta-se, a seguir, o referido dispositivo:

Art. 40. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano regulamenta a divisão ou subdivisão de glebas para a ocupação e expansão urbana pelo loteamento, remembramento,

desmembramento, e outras modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos definidas na legislação federal.

Por enquanto, entende-se que ainda prevalece a equiparação do Grupamento de Áreas Privativas com a figura do Condomínio Horizontal de Lotes e, sendo assim, tem-se a prática de implantação desse tipo de empreendimento, pela via da combinação do Art. 3º do Decreto-Lei 271/67 com o Art. 8º da Lei Federal 4.591/64, considerada, ainda, mais uma modalidade de condomínio e não de parcelamento do solo urbano.

## 2.2. Abrangência Territorial (Quadro 2 do Anexo VII)

No que se refere à abrangência territorial da modalidade de Grupamentos de Áreas Privativas, o Plano Diretor (LC 111/2011) não define expressamente em quais áreas da cidade poderá ser implantada, apenas estabelece que:

"não será permitida a implantação de grupamentos ou conjunto integrado de grupamentos ou Grupamento de Áreas Privativas que impeçam o livre acesso ao mar, às praias, aos rios e às lagoas ou à fruição de qualquer outro bem público de uso comum da coletividade" (Art. 52, §3º).

Conclui-se, portanto, que atendidas as condições que visam garantir o livre acesso aos bens ambientais mencionados, a modalidade correspondente a Grupamentos de Áreas Privativas se aplica a todo o território municipal.

O PEU Vargens (Projeto de Estruturação Urbana) se entrelaça a tal comando, permitindo a implantação dos Grupamentos de Áreas Privativas na totalidade do seu território, ampliando as condições a serem obedecidas segundo as áreas constituintes do próprio grupamento, quais sejam: áreas de uso comum, áreas de uso privativo, vias internas e áreas acima da cota +100m.

Dessa forma, o PEU Vargens garante a aplicação dessa modalidade de grupamento aos bairros de Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e parte dos bairros do Recreio dos Bandeirantes, Barra da Tijuca e Jacarepaguá, nas XXIV e XVI Regiões Administrativas. Trata-se de região de expansão urbana da cidade.

No que se refere ao PLC 43/2007, este se propõe a ser mais restritivo do que o Plano Diretor ao excluir as Regiões Administrativas I, II, IV, V, VI e XXI da permissão para implantação dos Grupamentos de Áreas Privativas. Portanto, segundo o referido projeto, tal modalidade não se aplicaria aos bairros relacionados na Tabela 1, que compõem essas Regiões Administrativas.

Regiões Administrativas	Bairros
I – Portuária	Saúde, Gamboa; Santo Cristo; Caju
II – Centro	Centro
IV – Botafogo	Flamengo; Glória; Laranjeiras; Catete; Cosme Velho; Botafogo; Humaitá; Urca
V – Copacabana	Leme; Copacabana
VI – Lagoa	Ipanema; Leblon; Lagoa; Jardim Botânico; Gévea; Vidigal; São Conrado
XXI – Paqueta	Paqueta

Tabela 1 – Regiões Administrativas e respectivos bairros, nos quais não é permitida a implantação de Grupamentos de Áreas Privativas, segundo o PLC 43/2007.

## 2.3. Condições e Dimensões Máximas do Lote ou Gleba (Quadro 3 do Anexo VII)

A legislação urbanística em análise no presente parecer (Quadros 1 a 9 do Anexo VII), ao apresentar a definição de Grupamentos de Áreas Privativas, refere-se ao conjunto formado por áreas de uso privativo e de uso comum, sendo que, o PLC 43/2007 deixa claro que esse conjunto será inserido em uma "única gleba ou lote" (Art. 1º). Já o PEU Vargens define, em seu Art. 76, inciso III, que será inserido em "um lote", mas em seu Art. 91, caput e inciso II, alínea "a", admite a implantação em gleba. O Plano Diretor não apresenta dispositivo nesse sentido.

O Projeto de Lei Federal 20/2007 (Lei da Responsabilidade Territorial Urbana), mencionada anteriormente, define gleba e lote na forma que se segue:

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

VI – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – lote: a unidade imobiliária resultante de loteamento ou desmembramento;

A Lei Federal 6.766/1979, em vigor, contribui para o entendimento de tais termos, por meio dos seguintes dispositivos:

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 4º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.