

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

**O INSTITUTO DO CONDOMÍNIO DE LOTES TRAZIDO PELA LEI
13.465/2017 E SEUS PRINCIPAIS REFLEXOS NO PLANO DIRETOR
MUNICIPAL E DEMAIS LEIS DA CIDADE DA LAPA/PR**

***THE INSTITUTE OF THE GATED COMUNITY OF LOTS THAT WAS
BROUGHT BY LAW 13.465/2017 AND ITS MAIN REFLEXES ON
MUNICIPALITY'S MASTER DEVELOPMENT PLAN AND OTHER
LAWS OF LAPA/PR***

ARICK MENDES DA SILVA GOMES

Mestrando em Direito Empresarial e Cidadania pela Faculdade de Direito do Centro Universitário Curitiba — UNICURITIBA. Graduado em Direito pela Faculdade de Direito do Centro Universitário Curitiba — UNICURITIBA. em 2019. Membro do Grupo de Competição e Pesquisa de Mediação Empresarial do Centro Universitário Curitiba — UNICURITIBA. e-mail: arick.mendes@icloud.com.

RESUMO

Este estudo teve por objetivo a análise do instituto do condomínio de lotes, positivado pelo artigo 58 da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. O âmbito de pesquisa foi restringido ao município de Lapa/PR, uma vez que esta nova espécie condominial possui alta aplicabilidade em tal município. Todavia, a criação de condomínios de lotes de maneira desordenada na cidade levará ao surgimento de mazelas que poderão ser incorrigíveis no futuro. Portanto, faz-se mister a existência de regulamentação, por meio do legislativo municipal, ao fazer uso da Lei do Plano Diretor Municipal, bem como a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, dentre tantos regramentos urbanísticos do município, estabelecendo normas delimitadoras, com base em estudos técnicos, às áreas passíveis da aplicabilidade de condomínios de lotes, bem

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

como à extensão aceitável. Entretanto, importante que, à estabelecer tais normas, o legislador possua aporte suficiente, estando ciente da situação da realidade do município e também de todo o ambiente no qual este se integra, ou seja, é preciso haver, primeiramente, observação à uma ótica da relação entre campo e cidade de maneira genérica, para, na sequência, analisar a Região Metropolitana de Curitiba, a fim de observar o quão integrado está o município de Lapa/PR, seja ao núcleo, ou aos demais municípios, para, posteriormente, restringir-se na observação fática da realidade atual do município. Desta maneira, chega-se à consideração de que, para a eficaz aplicação do instituto do condomínio de lotes ao município de Lapa/PR, é preciso que o legislador atente para a busca da integração municipal intrínseca, verificando as relações entre poder público municipal, incorporadores de condomínios de lotes e, principalmente, os munícipes de maneira geral. Por fim, é preciso haver fomento e busca incessante para que se coloque em prática um ideal de bairro, integrador de toda a vizinhança aos moradores dos condomínios de lotes, o que permite ao município alcançar o que todos os munícipes almejam: qualidade de vida.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio de Lotes, Plano Diretor Municipal, Urbanização, Lapa/PR.

ABSTRACT

The objective of this study was the analysis about the institute of the gated community of lots, that was legalized by article 58 of Law 13.465, of July 11, 2017. The scope of research was restricted to the municipality of Lapa/PR, since this new gated community species has high applicability in such municipality. However, the creation of gated community of lots in a disorderly way in the city will lead to the appearance of ills that may be incorrigible in the future. Therefore, there's a need for regulation, through the municipal councilors, when making use of the Municipality's Master Development Plan, as well as the Zoning Law of Land Use and Occupation, among many urban regulations of the municipality, establishing boundary rules, based on technical studies, to the areas subject to the applicability of gated community of lots,

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

as well as their acceptable extension. However, it's important that in establishing such norms, the legislator has sufficient input, being aware of the situation about reality of the municipality and also of the entire environment in which it is integrated, in other words, it's necessary firstly to observe the relationship between the countryside and the city in a generic way, in order to analyze the Metropolitan Region of Curitiba and observe how integrated the municipality of Lapa/PR is, to the nucleus, or to the other municipalities, and subsequently to restrict in the factual observation of the current reality of the municipality. In this way, we come to the consideration that, for the effective application of the gated community of lots to the city of Lapa/PR, it's necessary that the legislator looks for the search of the intrinsic integration of the municipality, verifying the relations between municipal public power, incorporators of gated community of lots and, mainly, the citizens in general. Lastly, it is necessary to have an incessant promotion and pursuit to put into practice an ideal of neighborhood, integrating all the people of the city to the residents of the gated community of lots, which allows the municipality to achieve what all residents want: quality of life.

KEYWORDS: Gated Community of Lots, Municipality's Master Development Plan, Urbanization, Lapa/PR

1 INTRODUÇÃO

Há que se ressaltar às velozes mudanças do mercado imobiliário, o que por muitas vezes leva para certa desatualização do ordenamento jurídico vigente sobre esta temática. Os anseios sociais a respeito de conforto, segurança, limpeza e qualidade de vida, principalmente de compradores em potencial dos imóveis, bem como de incorporadores com projetos imobiliários, obrigou-os, à falta de regramento sobre essa temática, a apropriarem-se de leis que dizem respeito aos loteamentos (Lei 6.766/1979) e aos condomínios (Lei 4.591/1964), além do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e a Constituição Federal de 1988, criando espécies de

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

empreendimentos caracterizados por serem uma mescla entre o que preconizavam tais leis.

O incorporador se encontrava em uma situação de grande dificuldade quando optava por desenvolver empreendimentos imobiliários nos moldes do condomínio edilício, contudo, disponibilizava como unidade autônoma, aos compradores, os lotes, e não as residências ou apartamentos já construídos (condomínio vertical e horizontal, respectivamente).

Sob este contexto surge, por meio da Lei 13.465/2017, em seu artigo 58, que adicionou ao Código Civil o artigo 1.358-A, permitindo a criação de condomínios de lotes nas áreas urbanas dos municípios.

O presente objeto da pesquisa justifica-se, juridicamente, em virtude de que o instituto do condomínio de lotes, mesmo estando positivado em Lei, ainda precisa ser tomado para análise pelos municípios, tendo em vista suas particularidades, a fim de gerar segurança jurídica aos incorporadores e compradores de tais lotes.

Outrossim, tal temática apresenta justificativa social no tocante à necessidade histórica, que se verifica em todo o Brasil, de melhores condições de moradia, em especial de segurança, limpeza e privacidade, que se traduzem em qualidade de vida. Para a solução a tais necessidades, na falha de prestação estatal, mostra-se apto o incorporador.

Faz-se mister indicar os reflexos do instituto do condomínio de lotes no município de Lapa/PR (objeto de estudo), bem como a necessidade de complementação legal que gere benefícios à cidade, ao incorporador e aos moradores. Para tanto, objetivar-se-á analisar o instituto do condomínio de lotes, trazido pela lei 13.465/2017 e seus principais reflexos aplicados à cidade de Lapa/PR, a fim de apresentar possíveis complementos normativos que incorporem a legislação municipal, na busca de sua correta aplicação a respeito do condomínio de lotes.

Para efetivar o objetivo geral, realizar-se-á a aplicação de objetivos específicos. Inicialmente, será realizada explanação acerca da dinâmica de metropolização, encontrando relação entre as maiores e menores cidades, o que gerou, no âmbito interno do município, certa homogeneidade ao anteriormente tratado como conceito dicotômico para ambiente rural e urbano.

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

Na sequência, será construída, metodologicamente, uma abordagem sobre os elementos do condomínio de lotes, desde o histórico habitacional brasileiro gerador da necessidade dessa espécie de condomínio, a saída encontrada pelo incorporador à época, até a interpretação doutrinária, antes e depois da vigência da Lei 13.465/2017.

Por fim, será contextualizado o instituto do condomínio de lotes à realidade municipal encontrada na cidade de Lapa/PR, com enfoque nos benefícios e potencial lucrativo ao incorporador, o proveito dos proprietários adquirentes de tais lotes e as vantagens a serem levadas ao município em caso de correta aplicação deste instituto, o que se dará por meio de abordagem legislativa sobre condomínio de lotes, levando sugestões ao Poder Legislativo Municipal.

A pesquisa que está em desenvolvimento adota um método dedutivo, tendo como apoio material bibliográfico e documental.

2 RELAÇÃO URBANO/RURAL: DA DICOTOMIA À HOMOGENEIDADE APLICADA AOS ELEMENTOS METROPOLITANOS

Por um longo período, se deu muito foco às cidades, afinal, estas eram compostas por maior complexidade temática em comparação ao campo, tratado como estático e atrasado. Todavia, a visão dicotômica entre estes dois ambientes, na qual um não se relacionava com outro, passou a ser deixada de lado, ao passo que foi sucedida de uma busca teórica dos conceitos de campo e cidade mais coerente à realidade.

Abriu-se espaço à ideia de que o anteriormente tratava-se como dicotomia de conceitos, “seria diluída em um continuum” (CARNEIRO, 1997, p. 154-155), bem como dava foco ao fato de que o ambiente urbano e rural estavam coordenados à reelaborações de acordo com o universo simbólico que estivessem inseridos (CARNEIRO, 1997, p. 182).

Importante observar que um fator condicionante a tal pensamento se deu por parte do fortalecimento do sistema capitalista em detrimento do sistema socialista,

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

fato que gerou certa urbanização do campo e ruralização da cidade, o que é demonstrado, demonstrado, inicialmente, pela busca por sustento, aderindo do campo, em razão do crescimento populacional tendencialmente urbano.

Tais fatores também fundamentaram o pensamento teórico trazido por Maria de Nazareth Badel Wandrley, no qual, adotando a ideia de “continuum rural-urbano”, defendia a existência de interdependência, no mesmo patamar entre os dois ambientes, formando uma visão integrada entre eles (WANDERLEY, 1998, p. 6).

Mais acertado, todavia, o ponto de vista trazido por Milton Santos, ao não tratar urbano e rural de maneira segregada, mas também com uma visão tão forte de homogeneidade, afinal, urbano e rural caracterizam-se por si só, entretanto, podemos encontrar caráter urbano dentro do meio agrícola e caráter rural no meio da cidade (SANTOS, 1996, p. 65) sem que cada um perca sua essência.

Importante salientar que o fator definidor do ambiente rural ou urbano é a atividade essencial desenvolvida na região, que apesar de não ser a única, mostra-se como primordial a seus moradores. Assim há que se fazer uma análise baseada na integração entre os ambiente rural e urbano, quais se conectam agindo um de maneira a complementar à necessidade do outro.

Além da análise dicotômica e homogênea sobre tais ambientes tão distintos e ao mesmo tempo tão interligados, há uma fonte interpretativa trazido por Weber acerca do caráter comercial da cidade (WEBER, 1979, p. 69), uma vez que esta foi criada no intuito de efetivar a atividade do comerciante. “A economia urbana, portanto, é um dos principais fatores a impulsionar o processo de urbanização” (OLIVEIRA, 2006, p. 134).

Weber constatava a existência do ambiente de mercado em todas as cidades, entretanto, tal ambiente é composto de produtos de que por, diversas vezes, provém do campo, o que fortalece, mais uma vez, a ideia já abordado e defendida por Milton Santos.

Ultrapassada a análise teórica do ambiente do campo e da cidade, é preciso seguir na abordagem de uma visão mais ampla, a qual se trata da ótica metropolitana e suas questões socioeconômicas.

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

Ao tratar de metrópoles, importante salientar à complexidade intensa de relações tanto interna quanto externas. Metrópoles são compostas de municípios, cada um com níveis específicos de integração, relações econômicas, ambiente territorial, divisões geográficas, funções desempenhadas, relevância em âmbito metropolitano e níveis populacionais tão distintos que comprovam o grande conjunto de diferentes características que fazem parte das regiões metropolitanas.

O crescimento de população urbana se deu na década entre 1950 e 1960, entretanto, a população que ocupava as áreas rurais era ainda mais numerosa (63% da população do país). A taxa de crescimento urbano atingiu índices de 5,43% ao ano, ao passo que no âmbito rural, ficou em 1,63% (RIBEIRO, 2018, p. 94). Este cenário já revela o que viria a ocorrer no período entre 1960 e 1970, quando a predominância populacional deixou de ser rural, na ocorrência de intensa urbanização mesmo antes do início dos anos 1980, já apresentava 30% da população urbana instalada na metrópole (RIBEIRO, 2018, p. 214).

A metropolização ocorrida até o final dos anos 1970 ocorreu rapidamente e sofreu as consequências, devido a inexistência de planejamento urbano suficiente para acolher elevadíssimo número de pessoas.

Já na segunda fase da metropolização, a partir de 1980, os índices de urbanização permaneceram crescendo, todavia, de forma atenuada. São apontados dois principais fatores para tal: (I) problemas econômicos enfrentado pela realidade brasileira, fator que levou a diminuição na produção e, conseqüentemente, a menor oferta de emprego nas metrópoles, e (II) a diminuição dos níveis de fecundidade que se deram devido a mudança de fatores econômicos e culturais.

Passado tal período, podemos encontrar um panorama atual no que dispôs Luiz César de Queirós Ribeiro: “mais do que um país com metrópoles, o Brasil é um país metropolitano” (RIBEIRO, 2018, p. 217).

Há que levar em consideração o fato da acelerada urbanização, por ter ocorrido sem o devido preparo por parte do poder público, acabou por gerar mazelas às metrópoles que até os dias atuais não foram solucionados.

Primeiramente, com a ocorrência de forte especulação imobiliária e o aumento do custo de vida próximo do centro da cidade acabou por forçar aqueles com condição

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

mais precárias às zonas periféricas (RIBEIRO, 2018, p. 85). Fato que também é observado na criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), o que comprova certo interesse estatal em direcionar essas pessoas à localidades que não faziam parte dos núcleos (de preços elevados) para, assim, manter a especulação imobiliária alta.

Outro sim, os níveis de precariedade habitacionais passam a fazer parte da realidade dos mais vulneráveis economicamente e, na falha estatal, verifica-se uma vasta favelização. Portanto, a pobreza urbana é o primeiro fator a ser visualizado em decorrência da má gestão do processo de metropolização.

Se os moradores passam a morar cada vez mais longe dos núcleos metropolitanos e dos centros das cidades em decorrência do custo de vida, logicamente irão precisar fazer deslocamentos diários muito maiores, principalmente a trabalho ou a estudo, o que evidencia o segundo problema da metrópole: a mobilidade urbana.

Com a demanda por mobilidade urbana cada vez maior, faz-se mister a viabilização de boas redes de transporte dentro dos municípios pólos de trabalho, mas principalmente, a aplicação de um bom transporte metropolitano e integrado, afinal, boa parte da população que trabalha no núcleo metropolitano não reside lá, sendo grande a importância de linha de transporte a suprirem essa necessidade âmbito de análise, qual seja a região metropolitana de Curitiba (RMC), encontra-se no conflito verificado entre a competência que será das empresas privadas de transporte (nesse caso a URBS) que possui âmbito de atuação dentro do município de Curitiba e que “visam a lucratividade e o retorno dos investimentos, que pode afetar diretamente na queda dos indicadores de avaliação do serviço se o sistema não for bem administrado” (FIRKOWSKI; MOURA, 2014, p. 372) em conflito com a Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC), a qual possui o dever de “planejar soluções conjuntas para as necessidades da região metropolitana de Curitiba” (BRASIL, COMEC, [20--?], p. 1) e portanto, atua em âmbito metropolitano, o que demonstra a divergência entre estes dois órgãos.

Não há como negar que uma mobilidade integrada também viabiliza-se-a quando houver um campo político mais consciente em âmbito metropolitano. Dessa maneira, há escopo para análise do problema que se segue. Trata-se da governança

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

metropolitana, tema de tamanha importância que foi abordado pela lei 13.089 de 12 de janeiro de 2015, conhecida como estatuto da metrópole, o qual trata-a sob a nomenclatura de “governança interfederativa” (BRASIL, 2015), apresentando, como enfatizam Luiz César de Queiros Ribeiro, características de “potencial reformador” ao estatuto da metrópole (RIBEIRO, 2018, p. 220), uma vez que, por meio desta lei, “Perscruta-se uma gestão integrada-planejamento, execução e fiscalização-das matéria de interesse metropolitano” (MEIRELLES, 2017, p. 85). Todavia, esse potencial não passa do âmbito teórico e a situação ainda está longe do desejado.

Existe uma grande dificuldade legislativa estadual acerca dos temas de interesse extramunicipais, bem como o óbice na criação de instituições efetivas de governança metropolitana, abordado por Luiz César de Queiroz Ribeiro:

Em que pese avanços legais importantes no tratamento da questão metropolitana, pouco se avançou na construção de estruturas e instituições efetivas de governança metropolitana. Sobre os espaços metropolitanos persiste a ausência de instituições políticas em condições de dotá-los de capacidade de governabilidade (RIBEIRO, 2018, p. 220).

Percebe-se, portanto, a dificuldade de efetivação de uma forma eficaz de algum órgão metropolitano que realmente leve em consideração as demandas de todos os integrantes.

3 OS ELEMENTOS HISTÓRICOS E ANÁLISE DOUTRINÁRIA ACERCA DO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Ao longo da última década, houve exponencial crescimento na economia brasileira, fato que possibilitou a atividade de investidores no ramo imobiliário. Todavia, a realidade habitacional padecia de muitos defeitos, dentre os quais a falta de segurança pública classifica-se como um dos maiores. Desta maneira, o que ocorreu foi a busca social em fixar residência em locais onde um grupo maior de moradores se preocupava com as mesmas questões e optavam por viabilizarem mais

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

segurança às suas casas, desde que se encontrassem em condições financeiras favoráveis para tanto.

Além de segurança, a sociedade passava cada vez mais à busca por qualidade de vida, o que abrange também maior espaço para suas moradias bem como ambientes comuns livres de poluição e que possibilitassem um aspecto integrado aos habitantes. Não levou muito tempo para que as pessoas passassem a adquirir imóveis residenciais dentro do que se convencionou chamar de condomínios fechados.

Ocorre que, para efetivação de tal forma de empreendimento imobiliário, o incorporador se via em diversos problemas. Caso optasse pela realização de condomínios edilícios, precisaria utilizar a Lei 4.591/1964, a qual trata do tema. Entretanto, havia a imposição de órgãos municipais acerca das construções que lá seriam feitas, na medida que, para o projeto ser aprovado, precisaria definir previamente as casas que seriam construídas, em caso de condomínios verticais, ou projeto dos apartamentos, para os casos de condomínios horizontais, com a necessidade de serem, geralmente, todas padronizadas.

A impossibilidade de mudança na fachada e estrutura das casas por parte dos moradores afetou grande parcela dos compradores em potencial, que não simpatizavam à ideia de terem suas casas idênticas às de seus vizinhos, ao passo que desejavam adquirir à título de propriedade individual, somente o lote no ambiente condominial para que pudessem construir suas residências da maneira desejada.

À época, para que somente o lote pudesse ser vendido, seria preciso colocar em prática o parcelamento do solo de todo o terreno, o que poderia se dar por desmembramento ou loteamento, sendo este mais utilizado que aquele.

A prática corriqueira adotada pelos incorporadores era a realização de loteamento, na observância da Lei 6.766/1979 e, na sequência, utilizavam-se da Lei 4.591/1964, que dispunha sobre a questão condominial. Além disso, faziam uso de disposições municipais acerca da temática, com enfoque no Plano Diretor Municipal.

Concretizado o loteamento, passava-se à busca por garantias efetivas de segurança aos compradores. Nesse momento, o loteador encontrava obstáculos legais. Por ter realizado loteamento, uma parcela do terreno era obrigatoriamente

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

doadas ao poder público e passava a compor o patrimônio do Município. Devido a esse motivo, se tornava impossível fechar com muros toda a extensão feita para espaço condominial, uma vez que as vias de acesso aos lotes eram do município e não mais particulares.

O que passava a ocorrer era a efetivação de loteamentos com a consequente doação ao Poder Público Municipal que, por sua vez, permitia que os moradores cercassem os limites de todo o espaço condominial com muros, através da concessão de uso aos moradores daquele condomínio.

Contudo, tal prática, por muitas vezes, não era oportuna e tampouco conveniente, o que ilegítimava o ato administrativo. Se via, portanto, grande insegurança jurídica tanto ao incorporador, quanto ao comprador em potencial.

Foi nesse contexto que, em 22 de Dezembro de 2016 foi colocada em pauta a Medida Provisória nº 759, ensejando, posteriormente, a sua conversão em Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, para que, por meio de seu art. 58, acrescentasse ao Código Civil (Lei 10.406/2002) o artigo 1.358-A. Tal lei possibilitou a existência de condomínios com partes de propriedade em comum dos condôminos e lotes como propriedades exclusivas. Tal lei supriu a necessidade há muito almejada por incorporadores e compradores, efetivando a segurança jurídica ao permitir essa nova modalidade condominial.

A doutrina debruçou-se sobre o tema. No que aborda o ilustre Hely Lopes Meirelles, traz um panorama da realidade fática à época. Trata o autor da questão relativa a loteamentos especiais como criação social que objetivava aprimorar a moradia em três aspectos: segurança, privacidade e qualidade de vida, atentando para a falta de regulamentação do instituto que convencionou se chamar de “loteamento fechado” ou “condomínio fechado”. Todavia, o ilustre autor bem demonstrou as diferenças:

De modo geral, são de duas espécies: (1) aqueles em que o parcelamento do solo se faz de conformidade com a Lei 6.766/1979, com a aprovação da Prefeitura, e esta outorga o uso das ruas e praças mediante concessão ou permissão; (2) aquele que mantém toda a área como propriedade particular, inclusive as vias internas, instituindo uma forma de condomínio relacionada com casas que constituem unidades autônomas ao lado das frações ideais nas áreas comuns (ruas, praças e equipamentos de uso coletivo) de

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

copropriedade de todos, tendo como modelo o condomínio edilício, tudo objeto de registro no Registro de Imóveis (MEIRELLES, 2017, p. 599).

Importante salientar que Meirelles defendia a necessidade de aprovação do projeto pela prefeitura e também a necessidade de observância ao modelo estabelecido para condomínios edilícios. Ou seja, o doutrinador já previa alguns objetivos que viriam a ser buscados pelo legislador, além de manter posicionamento favorável à positivação do que tratou como “loteamentos especiais” (MEIRELLES, 2017, p. 600).

Já para Silvio de Salvo Venosa, ao abordar o tema antes da vigência da Lei 13.465/2017, trata inicialmente dos loteamentos fechados, mesclando-o com a definição de condomínios fechados, “se as edificações ocorrem em dezenas de lotes, como nos casos concretos, com vias particulares” (VENOSA, 2010, p. 399), não tinha dúvidas quanto a existência de partes comuns à coletividade e unidades autônomas, sendo possível explicar o disposto sobre os condomínios (Lei 4.591/1964).

Ao discorrer sobre tal temática em seu artigo publicado posteriormente à Lei 13.465/2017, Hélio Lobo Jr. aborda à atenção necessária que deve ser dada aos empreendimentos imobiliários fechados no Brasil, em virtude da “crise de segurança que nosso país atravessa há muitas décadas” (LOBO JR, 2017, p. 572). Ademais, ressalta em seu artigo que não haverá obrigatoriedade ao incorporador na apresentação dos projetos das residências que serão construídas em cada lote (LOBO JR, 2017, p. 574). Tal constatação mostra-se dotada de obviedade, afinal, caso os projetos contemplassem as construções, não mais seriam condomínios de lotes, mas sim os já existentes condomínios edilícios. Mera análise gramatical é o bastante para perceber que “a palavra edilício, *aedilitium*, diz respeito à edificação que pode ser de unidades em loteamento (casas) ou edifícios de pavimentos – apartamentos, salas, etc.” (RIZZARDO, 2018, p. 8). Em que pese a incorporação necessitar expressamente de construção, como estabelece o Art. 28 da Lei 4.591/1964.

Resta-nos a análise do que defende o autor Melhim Namem Chalhub, que muito antes da entrada em vigor da Lei 13.465/2017, já em 2009, em artigo publicado

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

pela Revista de Direito Imobiliário, abordava com muita clareza a respeito da temática do condomínio de lotes em terreno urbano.

Defendia, enfaticamente, que tal instituto já deveria ser tido como válido pelo fato do lote sem construção se tratar de uma espécie do direito de propriedade, além dos apartamentos e das casas. Para o autor, a validade do condomínio de lotes fundamenta-se, substancialmente, pelo disposto no artigo 3º do Decreto Lei 271/1967, em análise conjunta ao artigo 8º da Lei 4.591/1964 e os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, o que permitia a execução de condomínios onde as unidades autônomas seriam os lotes e o demais se caracterizaria por área comum, das quais cada condômino faria jus à uma parte ideal, uma vez que haveria a equiparação do loteador ao incorporador, bem como o comprador do lote ao condômino, e as obras de infraestrutura à construção da edificação (CHALHUB, 2009).

Contudo, o que defendia Chalhub não era isento de críticas. A primeira delas se dava acerca da constitucionalidade do Decreto Lei 271/1967 e era respondido pelo autor:

Ao admitir o modelo condominial como forma de fracionamento do solo urbano, o referido Decreto Lei visa exatamente atender à “necessidades vitais dos trabalhadores e suas famílias”, que compreendem inequivocamente também a paz e a segurança, de que falam os arts. 6º, 7º e 182 da Constituição Federal (CHALHUB, 2009, p. 134).

Percebe-se o entendimento de Chalhub sobre a falha do Estado na boa prestação de diversos serviços básicos como manutenção, limpeza e, principalmente, segurança. Tal afirmativa é fortalecida nos dizeres de Wanderli Acillo Gaetti:

O processo de criação ou de desenvolvimento de organismos urbanos, fenômeno caracterizado pela concentração, cada vez mais densa de população, em aglomerações de caráter urbano, sempre trará consigo a deficiência do sistema de transportes, o congestionamento do trânsito de veículos automotores, a proliferação de habitações subnormais, a impermeabilização do solo e ocupação de áreas de várzea, ocasionando inundações periódicas, além da deficiência no saneamento básico, ocasionando a degradação de áreas públicas, invadidas e a reboque de tudo isto, praga bíblica, a violência urbana a campear solta (GAETTI, 2011, p. 175-176).

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

Outro ponto de crítica se dá sob a alegação de que o Decreto Lei 271/1967 perdeu sua vigência em virtude da não observância à necessidade de regulamentação em prazo de 180 dias, a contar da data da publicação do Decreto Lei, como determinava seu artigo 3º, §1º e, por esse motivo vislumbra-se a não aplicabilidade automática deste dispositivo legal.

Todavia, Chalhub contrapôs tais argumentos ao alegar que o §1º do artigo 3º do Decreto Lei 271/1967 tratava somente de adaptação procedimental, sem que a necessidade de regulamentação tivesse direito material e, desta forma, conteúdo que prevaleceria mesmo sem regulamentação (CHALHUB, 2009).

Criticou-se o Decreto Lei 271/1967, também, sob a forte alegação de que este fora ab-rogado pela Lei 6.766/1979, a qual trata da temática acerca dos loteamentos, em que pese não ter revogado o Decreto expressamente. Contudo, para Chalhub, “a superveniência da Lei 6.766/1979 não implica revogação do Dec-Lei 271/67, mas, apenas, derrogação de algumas de suas disposições, isto é, aquelas pertinentes ao regime dos loteamentos” (CHALHUB, 2009, p. 186).

Entretanto, há que levar em consideração o fato de o Dec-Lei 271/1967 veio posteriormente à Lei 4.591/1964, desta forma, se o Decreto que foi publicado depois estabeleceu exigência de regulamentação ao instituto, não há como se afirmar que essa exigência já era suprida por Lei pré-existente.

Fato era que a doutrina se mostrava geralmente insegura acerca de tal modalidade condominial, se seria condomínio ou loteamento, o que levava à interpretações equivocadas. Com a entrada em vigor da Lei 13.465/2017 e a introdução, em seu artigo 58, do instituto do condomínio de lotes, tal discussão fora pacificada, afinal permitiu-se a existência, em terrenos, de lotes como propriedades exclusivas e, também, partes de propriedade em comum dos condôminos. Desta maneira, a segurança jurídica mínima agora está garantida.

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

4 O CONDOMÍNIO DE LOTES APLICADO À REALIDADE DO MUNICÍPIO DE LAPA/PR

Sobre o objeto de análise da presente pesquisa (Lapa/PR), interessante analisar o que dispõe o Projeto de Lei Municipal nº 079 de 13 de Maio de 2016, qual trata do parcelamento do solo urbano¹.

Uma vez em vigor a Lei 13.465/2017, as vantagens ficaram mais aparentes. Primeiramente, com relação ao incorporador, permitiu expressamente a existência de condomínio de lotes, nos moldes há tanto almejados.

Acerca do município da Lapa/PR, o município aqui citado apresenta fértil terreno à melhoria aos seus habitantes e, concomitantemente, potencial de lucro aos incorporadores que desejem investir em condomínios de lotes, uma vez que o território urbano do município pode abarcar um aumento populacional vantajoso.

Já com relação aos compradores em potencial, a Lei 13.465/2017 também se mostrou benéfica, uma vez que a economia do município é tendencialmente agropecuária (BRASIL, IBGE, 2017), ainda há muito a se explorar nas áreas urbanas. Futuros moradores municipais teriam grandes possibilidades na região. Visualiza-se, também, possibilidade de moradia com maior qualidade de vida, somada à possibilidade empreendedora àqueles que desejem criar escritórios ou ambientes de “*coworking*” próximos aos condomínios de lotes - afinal, a demanda para tais aumentaria, em virtude de demonstrada “intensificação da mobilidade associada ao mercado de trabalho estadual e ao acesso escolar” (FIRKOWSKI; MOURA, 2014, p. 370).

Por fim, é necessário salientar um caráter municipal muito quisto atualmente: segurança. Para abordagem de tal tema, tomamos para análise o levantamento elaborado a partir dos dados de 2013 do Sistema de Informações sobre Mortalidade (SIM) do Ministério da Saúde, levando-se em consideração a taxa de homicídio como fator de mortalidade. Desta forma, analisando os índices de homicídios é possível traçar uma visão sobre a segurança dos municípios.

¹ Art. 17, §1º, do Projeto de Lei Nº 079, de 13 de maio de 2016.

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

Atualmente, na Lapa, a taxa de homicídios a cada 100 mil pessoas é de 14,89 óbitos/100 mil hab. (MINISTÉRIO DA SAÚDE, DATASUS, 2013), índices muito abaixo da média nacional, a qual em 2013 encontrava-se em 26,99 óbitos/100 mil hab. A título comparativo, Curitiba, núcleo metropolitano, apresenta índices acima da média nacional (em 2013, com 36,62 óbitos/100 mil hab.) (MINISTÉRIO DA SAÚDE, DATASUS, 2013). Ademais, o município da Lapa encontra-se na 179ª posição no ranking estadual de municípios pela taxa de homicídios, enquanto que Curitiba encontra-se na 48ª colocação (MINISTÉRIO DA SAÚDE, DATASUS, 2013).

A motivação mais forte, de fato, a possibilitar a incorporação de condomínios de lotes no município da Lapa pode ser definida como a possibilidade de compatibilizar de maneira equilibrada os benefícios gerados aos incorporadores com as vantagens que serão levadas aos adquirentes de tais lotes, que já apresentavam essa demanda e com a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, tiveram muito mais segurança jurídica garantida, uma vez que tal espécie de empreendimento saiu do campo fático e passou a ser viabilizado por Lei.

Todavia, não basta que a relação de benefícios seja bilateral. Há uma terceira parte a ser analisada: estamos tratando da administração municipal na busca por geração de melhorias à cidade da Lapa, ou seja, uma urbanização asseguradora de integração aos munícipes, uma vez que “a articulação da cidadania pode ser determinante para que a produção e a transformação do espaço ocorram em benefício do cidadão” (OLIVEIRA, 2016, p. 135). Deverá, o cidadão, sempre ser observado como parte da cidade, a busca por sua integração precisa ser constante.

Existem meios necessários e capazes de levar à efetivação de tal objetivo, sendo o principal deles, o legislativo municipal, que deverá atuar na regulamentação desta espécie de condomínio.

Fica evidente a importância de leis municipais que abordem regulamentações à essa temática. Caso contrário, esta forma de condomínio poderá ser utilizada a um ponto extremo, o que geraria somente danos de difícil reparação à urbanização municipal adequada e a ocorrência de verdadeiros “feudos murados”, como bem esclarece Flavio Tartuce (TARTUCE, 2017, p. 1).

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

Tomaremos à análise o projeto de Lei Nº 076, de 13 de maio de 2016, o qual caracteriza-se por ser o projeto de lei do novo plano diretor do município da Lapa. O primeiro passo a ser seguido é promover uma abordagem, ainda que genérica sobre o instituto, desde que refira-se, no plano diretor, à criação de lei municipal específica com a finalidade de regulamentação do condomínio de lotes, e que observe o disposto no Art. 3º, §2º do projeto de lei nº 076, de 13 de maio de 2016².

Sugerimos a inserção de uma seção adicional ao projeto de lei nº 076, de 13 de maio de 2016, de preferência estabelecido entre a atual Seção IX (a qual trata das operações urbanas consorciadas) e Seção X (abordagem sobre as zonas especiais de interesse social – ZEIS) do capítulo VI, o qual aborda os instrumentos de política urbana, sob a nomenclatura “Dos condomínios”, adicionando-se na sequencia artigos que tratem das formas de condomínios admitidas, e o condomínio de lotes.

Não há como não restringir, em partes, o poder do incorporador. Sugere-se a definição, por meio de dispositivo legal, de áreas passíveis de condomínios de lotes e, fortemente, uma limitação ao tamanho de tais empreendimentos imobiliários.

Compete-nos, também, no âmbito de análise e decorrentes sugestões legislativas, a observação ao projeto de lei nº 080, de 13 de maio de 2016, nomeadamente o projeto de lei de zoneamento de uso e ocupação do solo.

Sobre tal projeto legislativo, também não foram realizados os devidos ajustes com prescrições normativas específicas ao condomínio de lotes, bem como circunstâncias e consequências deste.

É preciso afastar tais empreendimentos da Zona do Centro Histórico (ZCH), bem como da Zona de Transição do Centro Histórico (ZTCH), uma vez que aquelas são as áreas onde se encontram “as edificações de interesse histórico, bem como as principais instituições e atividades comerciais da sede urbana”³. Outrossim, há que se afastar os condomínios de lotes do classificado como Zona de Uso Misto (ZUM), áreas das quais “os lotes já se encontram adequadamente ocupados e dotados de

² Art. 3º, §2º: As disposições de cada uma das leis mencionadas neste artigo, inclusive as que venham a ser editadas nos termos do parágrafo anterior, são inter-relacionadas, devendo as alterações propostas em qualquer delas ficar condicionadas à manutenção da compatibilidade entre todos os textos legais referentes ao Plano Diretor Municipal.

³ Art. 15, Projeto de Lei Nº 080, de 13 de maio de 2016.

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

infraestrutura, sendo destinada predominantemente ao comércio e aos serviços”⁴. Ademais, não se mostra adequado indicar áreas passíveis desta forma de empreendimento imobiliário nas regiões de Zona Residencial 2 (ZR2). Para tal afirmação, leva-se em conta a característica de tal área, que apresenta “média densidade de ocupação, cujos lotes já se encontram adequadamente ocupados e dotados de infraestrutura e equipamentos públicos”⁵.

Após a abordagem das zonas urbanas do município da Lapa das quais não seria lógica a aplicação de condomínio de lotes, faz-se mister orientarmos o legislador municipal acerca das áreas em que o fomento a tal instituto mostrar-se-ia racional, adequado, criativo e eficaz. Inicialmente, trata-se das áreas pertencentes à Zona Residencial 1 (ZR1). Corresponde “às áreas de baixa densidade de ocupação, parcialmente dotadas de infraestrutura, com características de subutilização do solo urbano”⁶.

Mostra-se de grande utilidade às regiões de ZR1 o instituto do condomínio de lotes, afinal, será tal empreendimento que poderá gerar uma expansão populacional, atendendo desta maneira o que se verifica atualmente na ZR1, ou seja, a baixa densidade populacional. Uma vez que tais regiões abrangidas por Zona Residencial 1 demonstram baixa densidade, além do benefício ao município ao trazer uma malha urbana mais espalhada em caráter populacional, desenvolvendo um aumento de habitantes nessas áreas, há também vantagens ao incorporador, em virtude dos valores imobiliários nessas Zonas Residenciais 1 ainda serem mais baixos, se comparados, por exemplo, com a Zona residencial 2 ou com a Zona do Centro Histórico.

Observa-se, também, na análise das áreas classificadas como Zona de Baixa Densidade (ZBD) uma interessante possibilidade, desde que regulamentada da maneira correta. O artigo 18 do Projeto de Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, o qual trata das Zonas de Baixa Densidade, traz a recomendação de urbanização controlada em tal área, de baixa densidade e uso predominantemente

⁴ Art. 17, Projeto de Lei Nº 080, de 13 de maio de 2016.

⁵ Art. 20, Projeto de Lei Nº 080, de 13 de maio de 2016.

⁶ Art. 19, Projeto de Lei Nº 080, de 13 de maio de 2016.

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

residencial⁷. Para tais áreas integrantes à ZBD, é interessante a regulamentação de condomínios de lotes, de maneira que tais empreendimentos criados nesta região sigam as normas específicas. Importante salientar que nesse caso, em virtude da baixa densidade e da recomendação à manutenção de caráter predominantemente residencial, nada mais eficaz do que a implantação de condomínios de lotes em tais zonas. Todavia, é de suma importância que o legislador municipal crie limites e regulamentações bem delineados a fim de preservar, principalmente, áreas de proximidade à nascentes, mananciais e vegetação.

Conclui-se, portanto, nosso campo de análise a respeito do condomínio de lotes, sugerindo uma política urbana observadora das três partes integrantes dessa relação: Poder Público Municipal, Incorporadores de condomínios de lotes e, principalmente, os munícipes. Fundamental a observação deste ideal, por parte do legislativo municipal. Somente desta forma poderão ser criados condomínios de lotes no município da Lapa que sejam integrados à cidade e que, além disso, visem a integração de seus habitantes à uma ótica de bairro. Somente assim existirá um equilíbrio entre moradores dos condomínios e toda a vizinhança. Logo, o ideal de bairro integrado e a observação das três partes da política urbana são fundamentais para geração de melhorias à urbe.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelos fatores analisados acerca dos reflexos do instituto do condomínio de lotes no município de Lapa/PR, bem como a necessidade de complementação legal que gere benefícios à cidade, aos incorporadores e aos moradores, demonstrou-se ao longo da exposição que no Município da Lapa/PR, o baixo índice populacional, taxas reduzidas de ocorrência de crimes, quando comparadas a diversos municípios integrantes da Região Metropolitana de Curitiba, bem como custo de vida e tempo de

⁷ Art. 18, Projeto de Lei Nº 080, de 13 de maio de 2016.

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

deslocamentos à capital satisfatórios aos moradores, fomentam a busca por fixarem residência em tal região, uma vez demonstrada mais qualidade de vida.

Para a cidade da Lapa/PR, bem como a seus municípios, é interessante a ocorrência de certo aumento populacional, todavia, para manter tais pessoas ali habitando e propiciando benefícios ao município, tanto ao âmbito rural quanto urbano, faz-se mister a viabilização da permanência de uma estrutura urbana garantidora à higidez da qualidade habitacional.

Contudo, o bom instituto levado ao excesso causa um caráter parasitário do condomínio de lotes ao município, gerando mazelas à cidade e aos municípios. Sendo assim, decorrem conclusões fundadas na necessidade de regulamentações acerca da aplicabilidade do condomínio de lotes a serem realizadas pelo legislador municipal, com o intuito de permitirem uma eficaz e correta urbanização.

Importante que o poder público municipal se atente, através das políticas públicas urbanísticas, para a necessidade de limitações ao condomínio de lotes em duas óticas: a primeira delas, acerca das áreas urbanas municipais passíveis à execução desta espécie de empreendimento imobiliário; e a segunda a respeito da limitação à extensão territorial máxima permitida para utilização pelo condomínio de lotes, a depender de estudos específicos posteriores.

Ademais, na análise das áreas classificadas como Zona de Baixa Densidade (ZBD), verifica-se uma interessante possibilidade, desde que regulamentada da maneira correta. O artigo 18 do Projeto de Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, que trata das Zonas de Baixa Densidade, traz a recomendação de urbanização controlada em tal área e uso predominantemente residencial. Todavia, é de suma importância que o legislador municipal crie limites e regulamentações bem delineadas a fim de preservar, principalmente, áreas de proximidade à nascentes, mananciais e vegetação.

Outrossim, deve-se frisar que o poder legislativo do município da Lapa/PR, no momento que leve à pauta regulamentações a respeito do condomínio de lotes, como sugerido, parta da base conclusiva de que o possível futuro urbanístico das cidades estará motivado por duas vertentes: a primeira delas trata do fomento à integração entre os municípios dentro de um bairro, sejam eles proprietários de lotes dentro dos

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

condomínios, sejam moradores do bairro de maneira geral. Por meio de tal integração, haverá diminuição nas formas discriminadoras entre moradores, permitindo, desta maneira, uma criação mais efetiva e plena de um ideal de cidadania. Afinal, a ótica de bairro aplicada aos moradores que lá habitam traz apenas benefícios em prol da sociedade e do município como um todo, uma vez que ao reduzir discriminações, favorece também a redução de criminalidade. O futuro promissor da municipalidade partirá de tal visão urbanística a ser adotada pelo município e, portanto, precisa ser iniciado desde já.

Acerca da segunda vertente de análise para aplicação legislativa, é importante salientar à observância para a necessidade de busca, pelo Poder Público Municipal, por aplicação de medidas que levem o condomínio de lotes a um patamar também integrado à cidade e aos munícipes como um todo. Um instituto condominial desta forma, se bem aplicado, deverá ser visto como parte funcional do município e não como uma espécie de instituto parasitário que apenas encontra-se fixado naquela região, sem trazer benefício algum à municipalidade de maneira geral, possibilitando vantagens somente aos que habitam para dentro dos muros (tais mazelas devem ser evitadas por meio das políticas públicas de urbanização municipal e, também, não podem vir a ocorrer sequer por descuido daqueles que representam o povo).

Conclui-se, portanto, o campo de análise a respeito do condomínio de lotes e sua aplicabilidade ao município da Lapa/PR, sugerindo uma política urbana observadora das três partes integrantes dessa relação: Poder Público Municipal, Incorporadores de condomínios de lotes e, principalmente, os munícipes. Fundamental a observação deste ideal, por parte do legislativo municipal. Somente desta forma poderão ser criados condomínios de lotes no município da Lapa que sejam integrados à cidade e que, além disso, visem a integração de seus habitantes à uma ótica de bairro. Assim, existirá um equilíbrio entre moradores dos condomínios e toda a vizinhança. Logo, o ideal de bairro integrado, visando o futuro e a observação das três partes da política urbana são fundamentais para geração de melhorias à urbe, o que permite ao município alcançar o que todos os munícipes almejam: qualidade de vida.

Personalidade Acadêmica Homenageada:
Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei 13.089.** Brasília, 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm>. Acesso em 16 jul. 2018.

BRASIL. Secretaria do Desenvolvimento Urbano. **COMEC.** Disponível em: <<http://www.comec.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=147>>. Acesso em 20 jul. 2018.

BRASIL. **Projeto de Lei 079.** 2016. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127688>>. Acesso em 05 nov. 2018.

BRASIL. IBGE. **Censo Agropecuário 2017.** Resultados preliminares.

CARNEIRO, Maria José. Ruralidade: novas identidades em construção. *In: Resumo dos Anais do 35º Congresso Brasileiro de Economia e Sociologia Rural: O público e o privado na agricultura brasileira*, Natal, 1997. SOBER – Sociedade Brasileira de Economia e Sociologia Rural, Brasília, 1997.

CHALHUB, Melhim Nemem. Condomínio de lotes de terreno urbano. *in Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, jul-dez 2009.

FIRKOWSKI, Olga; MOURA, Rosa. **Curitiba: Transformações na ordem urbana** [recurso eletrônico]. 1. ed. Rio de Janeiro. Letra Capital: Observatório das Metrôpoles. 2014.

LOBO Jr., Helio. A Lei 13.465, de 11.07.2017, e o condomínio de lotes. **Revista de Direito Imobiliário**. v. 83, Ano. 40. São Paulo: Ed. RT, Jul-Dez, 2017.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 18. ed. São Paulo: Malheiros, 2017.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. DATASUS. **Dados dos Municípios: Óbitos por causas externas**, 2013.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. DATASUS. **Dados Demográficos e socioeconômicos**, 2013.

OLIVEIRA, Francisco Cardozo. **Hermenêutica e tutela da posse e da propriedade**. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **A METRÓPOLE EM QUESTÃO: desafios da transição urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital Observatório das Metrôpoles, 2018.

Personalidade Acadêmica Homenageada:

Ivan Dias da Motta (Universidade Estadual de Maringá – UEM)

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

SANTIAGO, Mariana Ribeiro; MEDEIROS, Elisângela Aparecida de. Função social e solidária da empresa: impactos na liberdade econômica versus benefícios no desenvolvimento nacional. **Revista Jurídica - UNICURITIBA**, v. 2, n. 47, p. 99-122, jul. 2017.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SILVEIRA, Vladmir Oliveira da; RIBEIRO, Elenice Baleeiro Nascimento. Ética: conteúdo da responsabilidade corporativa e desdobramento da função solidária da empresa. **Revista Jurídica - UNICURITIBA**, v. 2, n. 39, p. 373 - 392, jan. 2016.

TARTUCE, Flávio. **Novidades da Lei nº 13.465/2017**: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. 2017. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>>. Acesso em 15 ago. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

WANDERLEY, Maria de Nazareth Baudel. **O “lugar” dos rurais**: estudo sobre a ruralidade no Brasil – Projeto de Pesquisa, 1998.

WEBER, Max. Conceitos e categorias da cidade. *In*: VELHO, Otávio Guilherme (org.). **O Fenômeno Urbano**. 4. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.