



CENTRO UNIVERSITÁRIO UNA
JANAINA BALESTRA VILAS BOAS
MAIARA COBRAL RODRIGUES

CONDOMÍNIO DE LOTES:
ANÁLISE SOB A PERSPECTIVA JURÍDICA, URBANÍSTICA E REGISTRAL DO
MODELO ALTERNATIVO DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

JANAINA BALESTRA VILAS BOAS

MAIARA COBRAL RODRIGUES

CONDOMÍNIO DE LOTES:

**ANÁLISE SOB A PERSPECTIVA JURÍDICA, URBANÍSTICA E REGISTRAL DO
MODELO ALTERNATIVO DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Graduação em Direito do Centro
Universitário UNA, como requisito parcial para
obtenção do título de Bacharel.

Orientador: Prof. Allan Ramalho Peres

Pouso Alegre

2023

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus.

Agradeço ao meu orientador Professor Allan Ramalho por aceitar conduzir o meu trabalho de pesquisa.

A todos os meus professores do curso de Direito da Universidade UNA pela excelência da qualidade técnica de cada um.

Sou grato à minha família pelo apoio que sempre me deram durante toda a minha trajetória.

A todos os meus amigos do curso de graduação que compartilharam dos inúmeros desafios que enfrentamos, sempre com o espírito colaborativo.

Agradeço a Deus primeiramente por me dar a oportunidade e a coragem para chegar até aqui, mesmo diante de todos os desafios, sempre estive comigo.

Agradeço imensamente a minha família, em especial a minha mãe que sempre foi meu apoio, meu porto seguro, que me ajudou como pôde, muitas vezes com o pouco que tinha para que eu realizasse o meu sonho, estendendo ainda minha gratidão à minha avó e meu padrasto que foram anjos de suporte e generosidade nessa trajetória.

Agradeço as minhas filhas, Ana Carolina e Lorena, que suportaram os meus momentos de ausência dedicados aos meus estudos e por compreenderem que tudo isso foi por elas e por nós.

Agradeço de coração meu marido, meu parceiro de vida, que além de acreditar no meu potencial, me ajudou a manter vivo meu sonho de me formar e me sustentou de todas as formas quando o desânimo batia.

Aos meus amigos e amigas em especial a Pablinie, na qual chamo de irmã, e que impulsionou minha decisão de ingressar na universidade e acreditou em mim quando nem eu mesma acreditava mais.

Aos meus colegas de curso, amigos que fiz durante esses 5 anos, em especial minha parceira neste trabalho, Janaína Balestra, que foi tão importante para os meus estudos, na qual muitas vezes me salvou e que vou levar no coração para sempre.

Agradeço ao meu orientador Allan Ramalho, pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, pelas suas correções e incentivos.

Aos meus professores que me acompanharam ao longo do curso e que, com empenho e imensa generosidade, se dedicam à arte de ensinar.

**CONDOMÍNIO DE LOTES: ANÁLISE SOB A PERSPECTIVA JURÍDICA,
URBANÍSTICA E REGISTRAL DO MODELO ALTERNATIVO DE ORGANIZAÇÃO
DO ESPAÇO URBANO**

**LOT CONDOMINIUM: ANALYSIS FROM THE LEGAL, URBANISTIC AND
REGISTRATION PERSPECTIVE OF THE ALTERNATIVE MODEL OF
URBAN SPACE ORGANIZATION**

Janaina Balestra Vilas Boas

Maiara Cobral Rodrigues

Resumo: O presente trabalho aborda os principais aspectos jurídicos, urbanísticos e registrares do condomínio de lotes, bem como destaca as vantagens, as desvantagens, os desafios e as oportunidades do condomínio de lotes. O texto fala sobre o condomínio de lotes, que é uma forma de condomínio edilício regulamentada em 2017 pela Lei 13.465/17. Nesse tipo de condomínio, os proprietários dos lotes podem construir suas casas com matrícula própria e participação nas áreas comuns. O texto explica a diferença entre o condomínio de lotes e o loteamento, que é a divisão de glebas em lotes com vias e logradouros públicos. O texto também apresenta as vantagens e desvantagens do condomínio de lotes, como segurança, privacidade, valorização, custo, complexidade e taxa condominial. Por fim, o texto destaca os desafios e oportunidades do condomínio de lotes, como a regulamentação municipal, a resistência cartorária, a concorrência imobiliária, a sustentabilidade e as novas tecnologias. O texto cita exemplos de condomínios de lotes registrados em Pouso Alegre e mostra uma visão crítica e abrangente sobre o tema.

Palavras-chave: Condomínio de Lotes. Lei 13.465/2017. Parcelamento do solo urbano. Loteamento. Legislação Municipal.

Abstract: This work addresses the main legal, urban planning and registration aspects of the lot condominium, as well as highlighting the advantages, disadvantages, challenges and opportunities of the lot condominium. The text discusses the lot condominium, which is a form of building condominium regulated in 2017 by Law 13,465/17. In this type of

condominium, lot owners can build their houses with their own registration and participation in common areas. The text explains the difference between a lot condominium and a land subdivision, which is a division of land into lots with roads and public spaces. The text also presents the advantages and disadvantages of lot condominium, such as security, privacy, appreciation, cost, complexity and condominium fees. Finally, the text highlights the challenges and opportunities of lot condominium, such as municipal regulation, notary resistance, real estate competition, sustainability and new technologies. The text cites examples of registered lot condominiums in Pouso Alegre and provides a critical and comprehensive overview of the subject, registry resistance, real estate competition, sustainability and new technologies.

Keywords: Lot Condominium. Law 13.465/2017. Subdivision of urban land. Allotment. Municipal Legislation.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	8
1.1 OBJETIVO GERAL	Erro! Indicador não definido.
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	Erro! Indicador não definido.
2. METODOLOGIA	Erro! Indicador não definido.
3. SURGIMENTO DO CONDOMÍNIO DE LOTES NO BRASIL	11
4. LEI 13.465//2017: POSITIVAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES	12
5. VANTAGENS DO CONDOMÍNIO DE LOTES	14
6. DESAFIOS E DESVANTAGENS DO CONDOMÍNIO DE LOTES	14
7. CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE	15
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	20
REFERÊNCIAS	20

1. INTRODUÇÃO

O condomínio de lotes é uma forma de parcelamento do solo urbano que possibilita a criação de unidades autônomas de terrenos, com áreas coletivas e infraestrutura compartilhada. Essa maneira de ocupação do espaço urbano tem se tornado cada vez mais comum no Brasil, principalmente em regiões metropolitanas, onde a procura por moradia é alta e a oferta de terrenos é escassa. O condomínio de lotes apresenta benefícios como maior segurança, privacidade, qualidade de vida e valorização imobiliária, mas também implica em desafios como a regularização fundiária, a administração condominial e a conservação ambiental. Neste artigo, pretendemos debater os principais aspectos jurídicos, urbanísticos e registrais do condomínio de lotes, bem como apresentar exemplos de condomínios registrados no Município de Pouso Alegre.

O condomínio de lotes surgiu no Brasil como uma alternativa aos loteamentos tradicionais, mediante a instituição de um condomínio civil sobre as áreas coletivas, que passavam a ser propriedade conjunta dos condôminos. Assim, o condomínio de lotes se diferenciava dos loteamentos tradicionais, que eram abertos ao público e tinham as áreas coletivas transferidas ao poder público.

A legislação urbanística brasileira passou por diversas mudanças ao longo dos anos, buscando regulamentar e disciplinar o parcelamento do solo urbano. A Lei nº 6.766/1979 estabeleceu as normas gerais para os loteamentos e desmembramentos urbanos, mas não tratou especificamente dos condomínios de lotes.

A Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, introduziu os instrumentos de política urbana, visando promover o desenvolvimento sustentável das cidades. A Lei nº 13.465/2017 instituiu o regime jurídico do condomínio de lotes e também estabeleceu os requisitos mínimos para a implantação do condomínio de lotes, tais como: área mínima do lote; área mínima das áreas coletivas; infraestrutura básica; licenciamento ambiental; registro imobiliário; aprovação municipal; entre outros.

As vantagens do condomínio de lotes são diversas, tanto para os moradores quanto para os empreendedores. Para os moradores, o condomínio de lotes oferece maior segurança, privacidade, qualidade de vida e valorização imobiliária. Os moradores podem usufruir das áreas comuns, que podem incluir espaços de lazer, esporte, convivência e serviços. Além disso, os moradores têm maior liberdade para construir suas casas conforme seus gostos e

necessidades, respeitando as normas internas do condomínio. Para os empreendedores, o condomínio de lotes representa uma oportunidade de negócio rentável e sustentável. Os empreendedores podem reduzir os custos de implantação e manutenção da infraestrutura urbana, que são compartilhados pelos condôminos. Além disso, os empreendedores podem atender a uma demanda crescente por moradias de alto padrão, que valorizam a qualidade ambiental e paisagística do empreendimento.

As desvantagens do condomínio de lotes também devem ser consideradas, pois podem comprometer o seu sucesso e a sua adequação ao contexto urbano. Uma das principais desvantagens é o alto custo de aquisição e manutenção dos lotes, que restringe o acesso ao condomínio de lotes a uma parcela da população com maior renda. Outra desvantagem é o risco de conflitos entre os condôminos, que podem surgir por questões como: inadimplência das taxas condominiais; descumprimento das normas internas; divergências sobre a administração e a gestão do condomínio; entre outras. Uma terceira desvantagem é o impacto ambiental do condomínio de lotes, que pode gerar problemas como: impermeabilização do solo; consumo excessivo de água e energia; geração de resíduos sólidos; poluição sonora e visual; perda de biodiversidade; entre outros.

Os desafios e as oportunidades do condomínio de lotes são variados, dependendo das características de cada empreendimento e do seu entorno. Alguns dos principais desafios são: a regularização fundiária, que envolve a obtenção dos documentos e das licenças necessárias para a implantação e o funcionamento do condomínio de lotes; a administração condominial, que requer a definição de regras claras e democráticas para a gestão das áreas coletivas e a resolução dos conflitos entre os condôminos; a conservação ambiental, que implica na adoção de medidas de mitigação e compensação dos impactos ambientais gerados pelo condomínio de lotes. Algumas das principais oportunidades são: a integração urbana, que consiste na articulação do condomínio de lotes com o tecido urbano existente, promovendo a mobilidade, a acessibilidade e a inclusão social; a inovação tecnológica, que consiste na aplicação de soluções inteligentes e sustentáveis para o planejamento e a operação do condomínio de lotes, tais como: energia renovável; captação e reuso de água; coleta seletiva de resíduos; automação residencial; entre outras; a participação social, que consiste na promoção da cidadania e da responsabilidade dos condôminos, estimulando o envolvimento dos mesmos nas decisões e nas atividades do condomínio de lotes.

Para o desenvolvimento deste projeto, estabeleceu-se como parâmetro a leitura de doutrinas e artigos científicos voltados para as questões jurídicas e registrais do condomínio de lotes. Bem como, uma pesquisa documental, que analisou as legislações ao longo dos anos para estudar o desenvolvimento e implementação do condomínio de lotes na sociedade brasileira.

Para a execução deste artigo, buscou-se atentar para diversos fatores, entre eles:

- I) Analisar a legislação brasileira ao longo das décadas;
- II) Entender o objetivo do condomínio de lotes e quais seus benefícios para a organização da zona urbana;
- III) Descrever as motivações e consequências do surgimento dos condomínios de lotes na dinâmica das cidades;
- IV) Pesquisar e identificar os documentos necessários para registrar o condomínio de lotes no Cartório de Registro de Imóveis;
- V) Apresentar exemplos de condomínios já registrados no Município de Pouso Alegre;
- VI) Analisar o plano diretor de Pouso Alegre a respeito das exigências para autorização do condomínio de lotes;
- VII) Por fim, realizar uma discussão crítica com os dados obtidos.

Conforme a classificação proposta por Fonseca (2002), este trabalho classifica-se como uma pesquisa bibliográfica, tendo em vista que permite ao pesquisador conhecer o que já se estudou sobre o assunto.

Para Gil (2002, p. 44), a pesquisa bibliográfica “[...] é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”. Assim, este estudo foi realizado principalmente com base em artigos científicos e doutrinas, mencionadas nas referências bibliográficas.

Mas também, a análise utilizou-se de pesquisa documental, que foi baseada principalmente na leitura das legislações brasileiras ao longo das décadas.

Ademais, este projeto tem como objetivo analisar a evolução do condomínio de lotes e a sua legalização com o advento da Lei 13.465/2017, que regulamentou esse novo modelo de parcelamento do solo urbano, bem como demonstrou a sua importância para a atual conjectura do espaço urbano.

2. SURGIMENTO DO CONDOMÍNIO DE LOTES NO BRASIL

O instituto jurídico do condomínio de lotes foi introduzido no direito brasileiro pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que trata da regularização fundiária rural e urbana. Essa figura, que não tinha previsão expressa em lei federal, já era aceita por vários municípios.

Porém, em muitos casos, esse tipo de condomínio foi usado como forma de driblar o regime jurídico do loteamento, regulado pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766, de 1979), que impõe uma série de ônus urbanísticos ao empreendedor, como por exemplo, as vias e equipamentos comunitários passam para o domínio do Município em que o empreendimento está situado.

Condomínios fechados de grande porte, formados sobre glebas não parceladas e isolados da cidade por muros, afetam a paisagem urbana e geram problemas para a cidade, pois utilizam a infraestrutura existente, mas não colaboram para a sua oferta. Em alguns casos, chegam a atrapalhar o trânsito, que tem que desviá-los, ou a bloquear o acesso da população a bens de uso comum do povo, como praias e parques naturais.

Podem até oferecer boa qualidade de vida no seu interior, mas provocam deterioração do espaço público, pois criam um ambiente externo desagradável para o pedestre, que tem que andar por longas distâncias sem qualquer atrativo paisagístico ou comercial.

A Lei nº 13.465, de 2017, esclarece que o condomínio de lotes por ela regulamentado não é compatível com essa situação, pois deixa claro que não dispensa de destinar áreas para a utilização de equipamentos públicos e comunitários e para a formação de vias e logradouros públicos, bem como obras de melhoramentos públicos.

Nesse sentido, como não havia uma lei que regulamentava o condomínio de lotes, vários empreendedores aproveitavam para fazer o uso indevido do solo, sem o devido parcelamento aprovado pelo Município e a construção de habitações que não seguiam as diretrizes do Plano Diretor em que o imóvel estava situado. Isso fez com que surgissem diversos loteamentos clandestinos e condomínio de lotes irregulares, que além de não respeitar a legislação municipal, também não contribuíam para a infraestrutura da cidade e impediam o acesso de pedestres e veículos em sua área.

Como esses empreendimentos eram irregulares, os mesmos não eram registrados em Cartório, o que gerava um grande problema, visto que, como não o condomínio não era

instituído na matrícula mãe da gleba e as unidades autônomas (lotes) não tinham suas próprias matrículas abertas, os compradores desses lotes, não tinham o direito real sobre a coisa, o que gerava uma insegurança jurídica aos moradores.

A clandestinidade também gerava consequências para o Município, que deixava de cobrar seus impostos, como o ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), que tem seu fato gerador quando ocorre uma compra e venda de imóvel, que nesse caso não era cobrado, pois sem o devido parcelamento do solo e registro em Cartório, não era possível lavrar a Escritura de Compra e Venda no Tabelionato e, por consequência, não seria possível fazer o lançamento do imposto. Também não era possível cobrar o IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial) de cada unidade autônoma, tendo em vista que não estavam registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

Como foi exposto acima, a irregularidade do parcelamento do solo trazia muitas consequências, principalmente para o Município, pois resultava em aglomerados urbanos que não estavam de acordo com o Plano Diretor, nem respeitavam a infraestrutura da cidade, permitindo que logradouros e vias públicas fossem construídas de acordo com as necessidades iminentes.

3. LEI 13.465//2017: POSITIVAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Antes da lei 13.465/2017, que regulamentou o condomínio de lotes, havia uma grande controvérsia sobre a legalidade dessa modalidade de moradia. O condomínio de lotes é uma forma de parcelamento do solo urbano em que os proprietários têm a posse exclusiva do seu lote e a copropriedade das áreas comuns, como ruas, praças, redes de água, esgoto, energia, etc. Essas áreas não são transferidas para o domínio público, mas ficam sob a responsabilidade dos condôminos, que podem controlar o acesso e administrar o condomínio.

Essa forma de moradia já existia na prática, mas não tinha previsão legal específica na legislação federal. Muitos empreendedores imobiliários buscavam atender à demanda do mercado por mais segurança e privacidade, criando os chamados "condomínios fechados", que eram na verdade loteamentos com acesso restrito. Um loteamento é a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, em que as vias e os espaços públicos são transferidos para o Município, conforme a lei 6.766/79.

No entanto, essa prática gerava insegurança jurídica, conflitos com o poder público e problemas para a cidade, como a privatização do espaço público, a segregação urbana, a especulação imobiliária e a ocupação irregular do solo. Além disso, havia dúvidas sobre a obrigatoriedade de pagamento da taxa de associação pelos proprietários dos lotes, que era cobrada para custear os serviços de limpeza, manutenção, segurança, etc. do condomínio.

Algumas leis municipais tentavam regular os "condomínios fechados", autorizando o fechamento dos loteamentos e a concessão de uso exclusivo das áreas públicas aos proprietários dos lotes. Porém, essas leis não eram uniformes nem suficientes para resolver as questões jurídicas e urbanísticas envolvidas.

Foi somente com a edição da lei 13.465/2017 que o condomínio de lotes foi reconhecido oficialmente como uma figura jurídica distinta do loteamento e do condomínio edilício (de apartamentos). A lei alterou o Código Civil e a lei 6.766/79, estabelecendo regras claras e uniformes para a implantação e o funcionamento do condomínio de lotes, bem como os requisitos urbanísticos e ambientais para a sua aprovação. A lei também definiu o conceito de loteamento de acesso controlado, que é uma modalidade de loteamento em que os proprietários podem restringir o acesso às áreas internas, mas sem alterar a titularidade das áreas públicas.

Com a criação do condomínio de lotes, espera-se que sejam pacificadas algumas antigas discussões sobre loteamentos em condomínios, bem como que sejam oferecidas mais opções de moradia aos consumidores e mais segurança aos empreendedores.

Após a lei 13.465/2017, que regulamentou o condomínio de lotes, houve uma maior segurança jurídica e urbanística para essa modalidade de moradia. O condomínio de lotes é uma forma de parcelamento do solo urbano em que os proprietários têm a propriedade exclusiva do seu lote e a copropriedade das áreas comuns, como ruas, praças, redes de água, esgoto, energia, etc. Essas áreas não são transferidas para o domínio público, mas ficam sob a responsabilidade dos condôminos, que podem controlar o acesso e administrar o condomínio.

Essa forma de moradia foi reconhecida oficialmente como uma figura jurídica distinta do loteamento e do condomínio edilício (de apartamentos). A lei alterou o Código Civil e a lei 6.766/79, estabelecendo regras claras e uniformes para a implantação e o funcionamento do condomínio de lotes, bem como os requisitos urbanísticos e ambientais para a sua aprovação. A lei também definiu o conceito de loteamento de acesso controlado, que é uma modalidade de loteamento em que os proprietários podem restringir o acesso às áreas internas, mas sem alterar a titularidade das áreas públicas.

4. VANTAGENS DO CONDOMÍNIO DE LOTES

O condomínio de lotes é uma forma de moradia que apresenta algumas vantagens em relação aos outros tipos de condomínio, como o condomínio edilício (de apartamentos) e o loteamento. Algumas dessas vantagens são:

- I) **Maior liberdade arquitetônica:** os condôminos podem construir suas casas de acordo com o seu gosto e as suas necessidades, desde que respeitem as normas do condomínio e da legislação urbanística. Eles também podem fazer reformas e ampliações sem depender da aprovação dos demais condôminos ou do síndico.
- II) **Maior privacidade e segurança:** os condôminos têm a propriedade exclusiva do seu lote e podem cercá-lo e murá-lo, garantindo mais privacidade e segurança para a sua família. Além disso, o condomínio de lotes tem acesso controlado e pode contar com serviços de vigilância e monitoramento.
- III) **Menor custo de manutenção:** os condôminos pagam uma taxa de condomínio menor do que a dos condomínios edilícios, pois não há despesas com elevadores, portarias, áreas de lazer, etc. Os condôminos também são responsáveis pela manutenção do seu lote e da sua casa, o que reduz os custos com reparos e conservação.
- IV) **Maior valorização do imóvel:** os condomínios de lotes tendem a se valorizar mais do que os outros tipos de condomínio, pois oferecem mais qualidade de vida, conforto e exclusividade aos moradores. Além disso, os condomínios de lotes são mais escassos no mercado imobiliário, o que aumenta a sua demanda e o seu preço.

Essas são algumas das vantagens do condomínio de lotes, que pode ser uma ótima opção para quem busca um lar com mais espaço, liberdade e tranquilidade.

5. DESAFIOS E DESVANTAGENS DO CONDOMÍNIO DE LOTES

O condomínio de lotes também apresenta algumas desvantagens e desafios em relação aos outros tipos de condomínio, como o condomínio edilício (de apartamentos) e o loteamento. Algumas dessas desvantagens e desafios são:

- I) Maior dificuldade de aprovação: os condomínios de lotes devem seguir as exigências da legislação urbanística e ambiental, que podem variar de acordo com o Município e o Estado. Além disso, os condomínios de lotes devem obter a aprovação do órgão municipal competente, do registro de imóveis e dos demais órgãos públicos envolvidos, o que pode demandar mais tempo e custos.
- II) Maior responsabilidade dos condôminos: os condôminos devem administrar e conservar as áreas comuns do condomínio, como ruas, praças, redes de água, esgoto, energia, etc. Isso implica em mais obrigações e despesas para os condôminos, que devem contratar serviços de limpeza, manutenção, segurança, etc. Além disso, os condôminos devem respeitar as normas do condomínio e da legislação urbanística, sob pena de multas e sanções.
- III) Menor integração com a cidade: os condomínios de lotes podem gerar um isolamento social e espacial dos seus moradores, que ficam afastados do convívio com a comunidade e do acesso aos equipamentos e serviços públicos. Além disso, os condomínios de lotes podem contribuir para a segregação urbana, a especulação imobiliária e a ocupação irregular do solo.

Essas são algumas das desvantagens e desafios do condomínio de lotes, que devem ser considerados por quem pretende investir ou morar nesse tipo de empreendimento imobiliário.

6. CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE

Há condomínios de lotes registrados no município de Pouso Alegre, dois dos quais foram registrados anteriormente à Lei 13.465/2017. Embora estes empreendimentos não tenham seguido as diretrizes da nova lei, ambos não geraram nenhum prejuízo para o município, pelo contrário, trouxeram benefícios à população e Prefeitura, como moradia, infraestrutura de qualidade e vigilância e segurança (que não geraram encargo para o município, pois são de responsabilidade do condomínio), quais sejam:

- I) Condomínio Villa Rica I: Foi aprovado pelo Decreto Municipal nº 4173/14, que dispôs sobre os parâmetros e disposições deste condomínio.

Fotografia 1: Ato de registro da instituição de condomínio.

R-1-90.634.-Protocolo nº242.585, em 25/08/2014.-INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Proprietário:- MASTER PARTICIPAÇÕES - E EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede na Av. Dom Pedro II, nº 1641, 7º andar, salas 73 e 74, Bairro Campeste, Santo André – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.244.122/0001-59. -Conforme instrumento particular datado de 18/08/2014 e documentos ora arquivados, o proprietário acima qualificado instituiu um condomínio horizontal de lotes sobre este imóvel, que será regido pelas normas dos art. 1331 e seguintes do Código Civil e Lei 4.591/64 e do Decreto Municipal nº 4173/14; tudo de acordo com projeto aprovado pelo Município de Pouso Alegre em 25/03/2014.-Caracterização do Prédio: O condomínio denominado "CONDOMÍNIO VILLA RICA I" tem a finalidade exclusivamente residencial, situado na Rua Pedro Caldas Rebelo, Bairro de Fátima II, sendo composto por 26(vinte e seis) lotes, divididos em 04(quatro) quadras, com as seguintes características:

Unidades	Área privativa (principal)	Outras áreas privativas (accessórias)	Área Vaga de Garagem	Área de Uso Comum	Área Real Total	Coefficiente de Proporcionalidade	Quant. (n. de unidades habitáveis)
Quadra A							
Lote 01	240,8400			209,8188	450,6588	3,11267%	1
Lote 02	243,2700			211,9358	455,2058	3,14408%	1
Lote 03	242,2700			211,0646	453,3346	3,13116%	1
Lote 04	241,5500			210,4373	451,9873	3,11857%	1
Lote 05	242,4900			211,2563	453,7463	3,13409%	1
Lote 06	245,7300			214,0789	459,8089	3,17587%	1
Lote 07	249,6600			217,5927	467,2527	3,22667%	1
Lote 08	523,6100			456,1668	979,7768	6,76726%	1
Quadra B							
Lote 01	526,2400			458,4581	984,6981	6,80125%	1
Lote 02	360,0000			313,6305	673,6305	4,65273%	1
Lote 03	419,8600			365,7802	785,6402	5,42637%	1
Quadra C							
Lote 01	277,9700			242,1663	520,1363	3,59255%	1
Lote 02	240,0000			209,0870	449,0870	3,10182%	1
Lote 03	240,0000			209,0870	449,0870	3,10182%	1

IMÓVEL:

Lote 04	240,0000			209,0870	449,0870	3,10182%	1
Lote 05	242,5900			211,2434	453,8334	3,13529%	1
Lote 06	246,2500			214,5320	460,7820	3,18259%	1
Lote 07	263,3000			229,3858	492,6858	3,40295%	1
Lote 08	243,7700			212,3714	456,1414	3,15854%	1
Lote 09	248,6500			216,6228	465,2728	3,21361%	1
Lote 10	283,8400			221,1443	474,9843	3,28069%	1
Lote 11	261,3700			227,7044	489,0744	3,27801%	1
Lote 12	508,6300			443,1163	951,7463	6,57366%	1
Quadra D							
Lote 01	307,8200			268,1715	575,9915	3,97834%	1
Lote 02	280,0000			243,9348	523,9348	3,61879%	1
Lote 03	347,6900			302,8061	650,4961	4,49363%	1
Totais	7.737,40000			6.740,7900	14.478,1900	100,00000%	26

Áreas do lote nº 01 da quadra "A": contendo: 8,50 metros de frente para a Rua 01, mais 6,30 metros em arco com raio de 4,00 metros; 12,50 metros nos fundos em divisas com Stefan José P. Santos; 15,60 metros do lado direito, em divisas com área de acesso do condomínio Villa Rica I; 19,50 metros do lado esquerdo em divisas com o lote 02 (dois). Com a área privativa de 240,84 metros quadrados, área de uso comum de 209,8188 metros quadrados, área total de 450,6588 metros quadrados, e fração ideal nas coisas de propriedade e uso comum de 3,11267% (coeficiente de proporcionalidade).-**Áreas do lote nº 02 da quadra "A":** contendo: 12,50 metros de frente para a Rua 01; 12,50 metros nos fundos em divisas com Stefan José P. Santos; 19,50 metros do lado direito, em divisas com o lote 01 (um); 19,40 metros do lado esquerdo em divisas com o lote 03 (três). Com a área privativa de 243,27 metros quadrados, área de uso comum de 211,9358 metros quadrados, área total de 455,2058 metros quadrados, e fração ideal nas coisas de propriedade e uso comum de 3,14408% (coeficiente de proporcionalidade).-**Áreas do lote nº 03 da quadra "A":** contendo: 12,50 metros de frente para a Rua 01; 12,50 metros nos fundos em divisas com Stefan José P. Santos e Djalma Novais Junior; 19,40 metros do lado direito, em divisas com o lote 02 (dois); 19,30 metros do lado esquerdo em divisas com o lote 04 (quatro). Com a área privativa de 242,27 metros quadrados, área de uso comum de 211,0646 metros quadrados, área total de 453,3346 metros quadrados, e fração ideal nas coisas de propriedade e uso comum de 3,13116% (coeficiente de proporcionalidade).-**Áreas do lote nº 04 da quadra "A":** contendo: 12,50 metros de frente para a Rua 01; 12,50 metros nos fundos em divisas com Djalma Novais Junior; 19,30 metros do lado direito, em divisas com o lote 03 (três); 19,30 metros

quadrados, área total de 650,5961 metros quadrados, e fração ideal nas coisas de propriedade e uso comum de 4,49363% (coeficiente de proporcionalidade).-**Áreas de uso comum:** São partes comuns do condomínio residencial "VILLA RICA I", consideradas como inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissoluvelmente ligados ao bairro, a portaria e sua guarita localizada na entrada do Condomínio, o Acesso, o solo em que se acham construídas as ruas e todos os acessos, área de lazer e recreação e seus acessórios, a Estação de tratamento de esgoto, o muro e as cercas circundantes do Condomínio, as calçadas, os postes de luz com suas respectivas instalações, bem como outras benfeitorias que venham a ser introduzidas no Condomínio Residencial e tudo o mais que for de uso comum pela própria natureza e segundo a legislação que rege o condomínio horizontal.-**Do valor:** Foi atribuído ao empreendimento o valor de R\$708.234,75.-Dou fé.-(EM-11,25+RECOMPE-0,67+TFJ-3,75=15,67/EM-22,82+RECOMPE-1,37+TFJ-4,88=29,07/ARQ.EM-154,00+RECOMPE-9,10+ TFJ-51,10=214,20).-Pouso Alegre, 25(vinte e cinco) de agosto de 2015.-**O Oficial**:-/.....

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre.

II) Loteamento Setvillage Las Palmas – Fase II: Aprovado pela Lei 6.766/79.

Fotografia 2: Ato de registro do loteamento.

R-2-93.830.-Protocolo nº252.846, em 24/06/2015.-LOTEAMENTO - O terreno objeto da presente matrícula, foi loteado a requerimento das proprietárias de 06(seis) de maio de 2015 e 08(oito) de maio de 2015 e de acordo com o Decreto da Prefeitura Municipal desta cidade, nº4348/15 expedido em 20(vinte) de março de 2015, com a denominação "Loteamento Setvillage Las Palmas – Fase II - de propriedade de: **SETPAR 62 URBANIZADORA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 15.309.905/0001-15, estabelecida na Rua Osias de Sillos, nº 07, sala "H", Bairro Portal dos Ipês, São Sebastião do Paraíso – MG (proprietária de 54,30%) e **STONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 15.238.909/0001-50, estabelecida na Avenida benedito Valadares, nº 712, sala 14, Centro, Lagoa da Prata – MG (proprietária de 45,70%).-**PLANO DO LOTEAMENTO:** O Loteamento Fechado denominado Setvillage Las Palmas - Fase II, está localizado no perímetro urbano desta cidade, às margens da BR-459 (Km 105+340 m – Pista Oeste), na Zona de Expansão Urbana, e o mesmo é constituído de **153 lotes, 12 quadras** identificadas pelas letras A2, B2, C2, D2, E2, F2, G2, H2, I2, J2, K2 e L2, **1 área institucional, 3 áreas verdes públicas, 2 áreas verdes particulares, 1 ZPA 2, 1 Servidão da CEMIG e 2 áreas de preservação permanente (APP).**-As áreas que compõe o loteamento estão discriminadas da seguinte forma:.....

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREAS	M²	%
Área total da Gleba	135.353,00	
ZPA-2	8.328,91	
Área não edificante (servidão CEMIG)	12.991,22	
Área Preservação Permanente 1	1.093,16	
Área Preservação Permanente 2	10.825,94	
Total de área permanente	11.919,10	

Área loteada	102.113,77	100%
Área Verde Domínio Público 1	4.364,39	4,3%
Área Verde Domínio Público 2	5.448,62	5,3%
Área Verde Domínio Público 3	774,76	0,8%
Total de área verde Domínio Público	10.587,77	10,4%
Área Verde Particular (2)	274,92	0,3%
Área Institucional de Domínio Público	5.541,33	5,4%
Sistema Viário (2.602,97 m ²)	34.524,67	33,8%
Área lotes (153)	51.185,08	50,1%

MEMORIAL DESCRITIVO - LOTEAMENTO SETVILLAGE LAS PALMAS - FASE II - ÁREA PÚBLICAS - Área Verde 1 - área localizada na Quadra H2, com frente para o Prolongamento Rua 14, com o seguinte roteiro perimétrico: iniciando no ponto entre o Prolongamento Rua 14 e a Área Verde 1 - Quadra O do Setvillage Las Palmas - Fase 1, deste ponto segue confrontando com o Prolongamento Rua 14 por 88,92 metros, de onde deflete a esquerda e segue confrontando com a Área Institucional e Nagoya Empreendimentos Imobiliários e Locações Ltda. por 109,37 metros, de onde deflete a esquerda e segue confrontado com a ZPA 2 por 112,46 metros, de onde deflete a esquerda e segue confrontando com a Área Verde 1 - Quadra O do Setvillage Las Palmas - Fase 1 por 9,76 metros, encerrando assim uma área de 4.364,39 metros quadrados. - **Área Verde 2** - área localizada na Quadra J2, com frente para o Prolongamento Rua 1, com o seguinte roteiro perimétrico: iniciando no ponto entre o Prolongamento Rua 1 e o Lote 1, deste ponto segue confrontando com o Prolongamento da Rua 1 por 13,44 metros, de onde deflete a esquerda e segue confrontando com a Área de Preservação Permanente 2 e Sucessor de Ângelo Guersoni por 357,65 metros, de onde deflete a esquerda e segue confrontado com as Ruas 18, 19 e 20 por 191,68 metros, de onde deflete a esquerda e segue confrontando com o Lote 1 por 31,83 metros, encerrando assim uma área de 5.448,62 metros quadrados. - **Área Verde 3** - área localizada na Quadra K2 do loteamento denominado Setvillage Las Palmas - Fase 2 com frente para o Prolongamento Rua 1, com o seguinte roteiro perimétrico: iniciando no ponto entre o Prolongamento Rua 1 e a Área Verde 2 - Quadra P do Setvillage Las Palmas - Fase 1, deste ponto segue confrontando com o Prolongamento Rua 1 por 75,15 metros, de onde deflete a direita e segue

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre.

III) Condomínio Portal Vale das Rosas: Aprovado pela nova Lei 13.465/2017.

Fotografia 3: Ato de registro da instituição de condomínio.

R-4-89.881 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES - Protocolo nº 333.105, em 07/03/2023. Proprietária: **ROSSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada. Conforme instrumento particular datado de 17/02/2023 e documentos ora arquivados, a proprietária acima qualificada instituiu um condomínio de lotes sobre este imóvel, que será regido pelas normas dos art. 1331 e seguintes do Código Civil e pela Lei 4.591/64, tudo de acordo com projeto aprovado pelo Município de Pouso Alegre/MG, nos termos do Decreto Municipal nº 5.549/2022, alterado pelo Decreto Municipal nº 5.589/2023. **Caracterização do empreendimento** : O condomínio de lotes denominado "**PORTAL VALE DAS ROSAS**" tem a finalidade exclusivamente residencial, situado na Avenida Cumilo de Barros Laraia, nº 845, Bairro Ipiranga, Pouso Alegre/MG. Trata-se de um condomínio de lotes constituído por: Sistema Viário interno (com calçadas) de 5.151,21 m² e Área verde de 1.930,74 m² (ambos permeáveis por uma Faixa Non Aedificandi de 1.365,65 m²), Edificações de apoio de 441,93 m², Área impermeável de lazer de 938,25 m² e Lotes - Área total de 11.537,87 m², constituído por 83 (oitenta e três) unidades autônomas, com restrições urbanísticas quanto ao padrão construtivo, constantes do art. 2º, parágrafo único do Decreto Municipal nº 5.589/2023, e com a seguinte individualização:
Quadro IV-B1 da NBR 12.721/2006

Descrição das Unidades	Área Privativa (Gerais)	Outras Áreas Particulares (Paralelas)	Área Privativa Total	Área de Uso Comum	Área Total	Área de Terreno de Uso Particular	Área de Terreno de Uso Comum	Área do Terreno Total	Valor Total	Qtd.
Lote 01 a 02 e 03 a 04	121,25	-	121,25	81,07	202,32	121,25	81,07	202,32	R\$ 1.000.000,00	4
Lote 05 a 08	121,25	-	121,25	81,07	202,32	121,25	81,07	202,32	R\$ 1.000.000,00	4
Lote 09	121,25	-	121,25	81,07	202,32	121,25	81,07	202,32	R\$ 1.000.000,00	1
Lote 10 a 12	121,25	-	121,25	81,07	202,32	121,25	81,07	202,32	R\$ 1.000.000,00	3
Lote 13	129,44	-	129,44	102,28	231,72	129,44	102,28	231,72	R\$ 1.200.000,00	1
Lote 14	145,95	-	145,95	101,81	247,76	145,95	101,81	247,76	R\$ 1.250.000,00	1
Lote 15	148,36	-	148,36	107,89	256,25	148,36	107,89	256,25	R\$ 1.300.000,00	1
Lote 16 a 17	102,07	-	102,07	102,84	204,91	102,07	102,84	204,91	R\$ 1.000.000,00	2
Lote 18	102,07	-	102,07	102,84	204,91	102,07	102,84	204,91	R\$ 1.000.000,00	1
Lote 19	108,21	-	108,21	116,00	224,21	108,21	116,00	224,21	R\$ 1.100.000,00	1
TOTAL	11.015,00 m²	-	11.015,00 m²	8.202,21 m²	19.217,21 m²	11.015,00 m²	8.202,21 m²	19.217,21 m²	R\$ 20.000.000,00	85

Áreas de uso comum: Constituem-se áreas e coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis, destacadamente da respectiva unidade, além do terreno e das demais já expressamente enumeradas no art. 1331, §2º Código Civil e art. 3º da Lei nº 4.591/64: as vias internas do condomínio, guarita, hall de acesso, portaria com banheiro, copa e entrada e saída de veículos e pedestres; compartimento de lixo; salão de festas com 02 (dois) salões, cozinha, banheiros masculinos, femininos e P.N.E., salão de jogos, brinquedoteca com banheiro, escritório do síndico e churrasqueira com banheiro masculino e feminino P.N.E.; edificação de apoio da piscina com banheiros masculino e feminino P.N.E., depósito e casa de bombas, piscina adulto e piscina infantil, praça de convívio com pergolado e playground. **Do valor:** Foi atribuído ao empreendimento o valor de R\$ 12.480.614,40. (Emolumentos: R\$ 4.969,39 Recomeço: R\$ 298,15 TFI: R\$ 4.066,00 ISS: R\$ 263,39 Total: R\$ 9.597,13. Qtd.: 1. Cod. 4523. Solo: GMT51451. Cód. Segurança: 9568081357350623). Dou fe, Pouso Alegre, 21 de março de 2023. Oficial Substituto: Rafael de Almeida Carvalho *Rafael Carvalho*

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre.

7. ANÁLISE

Com os estudos sobre condomínio de lotes verificamos que a Lei 13.465/2017 busca estabelecer normas e procedimentos para regularização desse instituto. No entanto vale salientar que as legislações municipais muitas das vezes tem suas regras próprias o que pode ajudar na regularização dos condomínios de lotes, mas também pode causar alguns impedimentos, no entanto cabe ao município a competência da organização urbanística.

No município de Pouso Alegre, existem alguns condomínios de lotes os quais trouxemos três exemplos, sendo o primeiro exemplo “Vila Rica I”, o qual foi registrado antes do advento da Lei 13.465/2017, e o mesmo foi aprovado por um Decreto Municipal. O Segundo exemplo é o “Setvillagem Las Palmas”, o qual foi aprovado como uma loteamento regulado pela Lei 6.766/1979, porém tem o acesso restrito, mas não figura na legislação como condomínio. E o terceiro exemplo que é o condomínio “Portal Vale das Rosas” que foi aprovado como condomínio de Lotes, na vigência da Lei 13.465/2017.

O que nos chama atenção que todos os três exemplos citados, só trouxeram benefícios para a cidade, agregando valor econômico para o município, gerando moradia para a população. Isso comprova que a legislação 13.465/2017 veio concretizar o instituto Condomínio de Lotes, que já vinha sendo usados pelos municípios.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O condomínio de lotes é uma nova modalidade de moradia que surgiu com a lei 13.465/2017, que visa regularizar uma situação que já existia na prática, mas que não tinha previsão legal específica: os chamados "condomínios fechados", que eram loteamentos com acesso controlado, mas sem o cumprimento das exigências urbanísticas previstas na lei 6.766/79.

O condomínio de lotes permite a divisão de uma gleba em lotes individuais, destinados à construção de unidades habitacionais, com a manutenção da propriedade exclusiva sobre o lote e a copropriedade das áreas comuns. Diferentemente do loteamento, que transfere as vias e os espaços públicos ao Município, o condomínio de lotes mantém essas áreas sob a titularidade dos condôminos, que devem administrá-las e conservá-las.

Essa inovação legislativa traz vantagens e desafios para os proprietários e para a cidade. Por um lado, o condomínio de lotes oferece mais liberdade arquitetônica, privacidade, segurança, valorização do imóvel e menor custo de manutenção aos condôminos. Por outro lado, o condomínio de lotes exige mais responsabilidade, dificuldade de aprovação, integração com a cidade e respeito às normas urbanísticas e ambientais.

Portanto, o condomínio de lotes é uma forma de moradia que requer um planejamento adequado e uma fiscalização efetiva para que seja implantada de forma sustentável e harmônica com o meio ambiente e a sociedade. É preciso que os empreendedores, os consumidores, o poder público e a comunidade estejam conscientes dos benefícios e dos problemas dessa modalidade, bem como dos seus direitos e deveres. Assim, o condomínio de lotes pode ser uma ótima opção para quem busca um lar com mais espaço, liberdade e tranquilidade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 6.766, 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/l6766.htm
Acesso em 28 de outubro de 2023.

BRASIL. Lei n. 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Institui o Código Civil. Publicado no DOU de 11.01.2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 de novembro de 2023.

BRASIL. Lei n. 13.465, 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de 6 julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Publicado no DOU de 8.09.2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em 10 de novembro de 2023.

CARVALHO PINTO, Victor. Condomínio de Lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano. Núcleo de Estudos e Pesquisas, Senado Federal, 2017. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-deestudos/textos-paradiscussao/td243#:~:text=Sob%20a%20perspectiva%20do%20direito%20civil%2C%20o%20condom%C3%ADnio%20de%20lotes,que%2C%20nos%20termos%20do%20art.>

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. Registro de imóveis. Editora Foco, 2022.

CHEZZI, Bernardo Amorim. Condomínio de lotes: aspectos civis, registrares e urbanísticos. 2020. Tese de Doutorado.

CUSTODIO, Vinícius Monte. ANÁLISE JURÍDICA DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E DO CONDOMÍNIO DE LOTES NA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017
LEGAL ANALYSIS OF THE CONTROLLED ACCESS ALLOTMENTS AND THE CONDOMINIUM OF LOTS IN THE FEDERAL LAW NO. 13.465/2017.

DE CASTRO LAGE, Vívian Katharine; FRANCO, Luiza Pinto Coelho. REGULAMENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES: O QUE MUDA PARA O EMPREENDEDOR NO DESENVOLVIMENTO DESSA MODALIDADE EM COMPARAÇÃO AO LOTEAMENTO ABERTO.

DO, A. IMPOSSIBILIDADE DE REGULAMENTAÇÃO. “CONDOMÍNIO DE LOTES” PELAS NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA.

KÜMPEL, VITOR FREDERICO; BORGARELLI, Bruno de Ávila. A positivação do condomínio de lotes—Mais uma importante novidade da lei 13.465/2017. 2017.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana; MEDEIROS, Lais Candiotto; MARINHO, Marla Jéssica. Cardápio Legislativo: opções e contradições da regulação urbana na produção de lotes nas capitais brasileiras. Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (online), v. 17, n. 2, p. 60-75, 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. Condomínios Horizontais de lotes: a realidade fática nos municípios e sua previsão legal. IV Revista Jurídica. Brasília: CNM, 2016.

PICCININI, Rafael Juliano; HÜLSE, Levi. CONDOMÍNIO DE LOTES DE TERRENO URBANO.

PINTO, V. C. Condomínio de Lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Agosto/2017 (Texto para Discussão nº243). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 22 de agosto de 2017.

RODRIGUES, Silvia. Loteamentos fechados e condomínios residenciais em São José do Rio Preto. 2006.

VIANA, Rui Gustavo Camargo. Condomínio de lotes. 2022. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.