

**RESUMO EXPANDIDO**

**AS NORMAS RELATIVAS AO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO E SUA INAPLICABILIDADE AO  
INSTITUTO DO LOTEAMENTO FECHADO**

SALATIN, Gabriela Candido<sup>1</sup> DIAS, Eliotério Fachin<sup>2</sup>

**RESUMO:** O presente estudo, embora não tenha o condão de esgotar o tema proposto, haja vista sua vasta amplitude, pretende estudar as diferenciações existentes entre os institutos do condomínio edilício e do loteamento fechado, a fim de explicar os motivos pelos quais as normas aplicáveis àquele instituto são inutilizáveis na regulamentação deste.

**PALAVRAS-CHAVE:** Condomínio Edifício. Loteamento Fechado. Direito Civil. Direito Urbanístico.

**INTRODUÇÃO**

O crescimento desordenado dos centros urbanos causados sobretudo, pela falta de planejamento do Estado, trouxe consigo o caos, representado pelo alastramento de moradias em locais impróprios, sem o mínimo de saneamento básico e de segurança.

Como forma de buscar mais qualidade de vida e bem-estar, as pessoas mais abastadas passaram a adquirir parcelas de solo urbano, localizadas dentro de loteamentos fechados, devidamente delimitados e administrados por instituições privadas.

Justamente por não se tratarem do mesmo instituto, como será visto em momento oportuno, é que as normas previstas para os condomínios edilícios, em legislação infraconstitucional, são inaplicáveis aos loteamentos fechados, independente de ainda não ter sido este instituto do Direito Urbanístico devidamente regulamentado.

**METODOLOGIA**

A pesquisa será norteada pela pesquisa bibliográfica, tendo em vista ainda existirem muitos posicionamentos

doutrinários divergentes a respeito do tema aqui tratado.

Importante ressaltar que “a pesquisa bibliográfica é feita a partir do levantamento de referências teóricas já analisadas, e publicadas por meios escritos e eletrônicos, como livros, artigos científicos, páginas de web sites” (FONSECA, 2002, p.32).

**DESENVOLVIMENTO**

Inobstante os loteamentos fechados serem regidos pelo direito privado e não possuírem normas gerais diretamente aplicadas aos casos em conflito, não pode o Direito Urbanístico marginalizar o estudo do presente instituto.

Assim, entende o professor José Afonso da Silva (2010, p. 344) que os loteamentos fechados são uma “modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais. [...] Caracterizam-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários”.

Não podem, no entanto, serem considerados como um condomínio edilício, uma vez que este, além de ser

---

1 Especialista em Direitos Difusos e Coletivos da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS). E-mail: gabriela\_salatin@hotmail.com;

2 Orientador. Bacharel em Direito e Especialista em Direito das Obrigações (UNIGRAN), Mestre em Agronegócios (UFGD). Docente do Curso de Graduação em Direito e Pós-Graduação *Lato Sensu* em Direitos Difusos e Coletivos (UEMS), E-mail: elioterio@uems.br

## AS NORMAS RELATIVAS AO CONDOMÍNIO EDÍLIO E SUA INAPLICABILIDADE AO INSTITUTO DO LOTEAMENTO FECHADO

SALATIN, Gabriela Candido<sup>1</sup> DIAS, Eliotério Fachin<sup>2</sup>

regulamentado por Lei própria (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964) trata especificamente de construções isoladas entre si, inexistindo “[...] por conseguinte, estradas ou vias públicas na área condominial” (FREI, 1998, p. 3).

Pereira (2004, p. 160) ainda ressalta que estará configurado o condomínio quando “[...] a mesma coisa é pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e a cada uma das partes”.

Percebe-se, nesse sentido, que enquanto nos loteamentos fechados existem ruas e praças, que, por serem considerados bens de uso comum do povo, pertencem ao Estado, essa mesma característica não pode ser vislumbrada nos condomínios edificados, uma vez que nestes prevalece a exclusividade da propriedade dos condôminos.

Relevante ressaltar as divergências apontadas por Azevedo (1983, p.67):

Na verdade, o que difere basicamente o loteamento comum do “loteamento fechado” é que, no primeiro, as vias e logradouros passam a ser do domínio público, podendo ser utilizadas por qualquer do povo, sem nenhuma restrição a não ser aquelas impostas pelo próprio Município. No segundo, as ruas e praças, jardins e áreas livres continuam de propriedade dos condôminos, que delas se utilizarão conforme estabelecerem em convenção. No loteamento comum, cada lote tem acesso direto à via pública; no loteamento condominial, não; os lotes têm acesso ao sistema viário do próprio condomínio, que, por sua vez, alcançará a via pública. No loteamento comum, a gleba loteada perde a sua individualidade, deixa de existir, para dar nascimento aos vários lotes, como unidades autônomas destinadas a

edificação. No loteamento condominial a gleba inicial não perde a sua caracterização; ela continua a existir como um todo, pois o seu aproveitamento é feito também como um todo, integrado por lotes de utilização privativa e área de uso comum.

Facilmente vislumbrável, portanto, que as normas fixadas pela Lei dos Condomínios Edificados não podem ser aplicáveis aos loteamentos fechados, uma vez que estes possuem, em suas dependências, bens de uso comum do povo, sendo privado apenas o perímetro dos lotes. Por sua vez, nos condomínios edificados não apenas os lotes possuem caráter privado, como todo o local em que o empreendimento está localizado.

Ante a impossibilidade de aplicação analógica da Lei de nº 4.561/1964 aos loteamentos fechados, é imprescindível a importância de regulamentação própria do tema pelo legislador infraconstitucional.

296

### CONCLUSÃO

O estudo ora apresentado não teve o objetivo de esgotar o tema proposto, isso porque este, em razão de suas peculiaridades, necessita de maior aprofundamento.

No entanto, foi possível perceber que os institutos do loteamento fechado e do condomínio edilício, embora se assemelhem em alguns pontos, não podem ser considerados sinônimos, justamente pelo fato de que enquanto os primeiros possuem áreas públicas, pertencentes ao Estado, o segundo é de caráter totalmente privado, de modo que a área do empreendimento pertence somente aos proprietários.

Dessa forma, considerando que a Lei de nº 4.561/1994 é inaplicável aos

## AS NORMAS RELATIVAS AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E SUA INAPLICABILIDADE AO INSTITUTO DO LOTEAMENTO FECHADO

SALATIN, Gabriela Candido<sup>1</sup> DIAS, Eliotério Fachin<sup>2</sup>

loteamentos fechados, é crucial a regulamentação desse tema pelo legislador infraconstitucional. No entanto, enquanto isso não acontece deverão os municípios, haja vista o interesse local, continuarem a regulamentar a existência dos loteamentos fechados, bem como procederem à desafetação dos bens públicos ali existentes, sempre vislumbrando o interesse público.

### REFERÊNCIAS

AZEVEDO, E. A. **Loteamento Fechado**. São Paulo: RDI. vol. 11, 1983.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm)>. Acesso em: 15 fev. 2017.

FREI, J. C. **Da Legalidade dos Loteamentos Fechados**. 1998. Disponível em: <<http://www.ebooksbrasil.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html>>. Acesso em: 14 fev. 2017.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica**. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila

PEREIRA, C. M. S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. 18. ed. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SILVA, J. A. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.