

# CONDOMÍNIO DE LOTES DE TERRENO URBANO

## *Condominiums of Lots of Urban Land*

Rafael Juliano Piccinini<sup>1</sup>

Levi Hülse<sup>2</sup>

### RESUMO

O presente artigo versa sobre Condomínio de Lotes de Terreno Urbano. O objetivo geral da pesquisa foi investigar e demonstrar quais os pontos positivos de se estabelecer condomínios de lotes de terreno urbano e não a utilização de loteamentos fechados. São objetivos específicos: identificar limitações principiológicas do loteamento fechado; demonstrar práticas fraudulentas na constituição do loteamento fechado; e explanar sobre a implantação do condomínio de lotes de terreno urbano diante da sua legalidade no ordenamento jurídico. O artigo é exposto em três partes, sendo que, na primeira será abordado o estudo do Direito de Propriedade de forma geral; na segunda, a real função da propriedade e seus requisitos legislativos e no terceiro momento será relatado sobre loteamento fechado e condomínio de lotes de terreno urbano.

### PALAVRAS-CHAVE

Condomínio de lotes; Propriedade; Loteamento fechado; Legalidade.

### ABSTRACT

*The present article deals with Condominium of Lots of Urban Land. The general objective of the research is to investigate and demonstrate the positives of establishing condominiums of lots of urban land and not the use of closed lots. Specific objectives are: to identify the principal limitations of closed lots; demonstrate fraudulent practices in the constitution of closed lots; and explain about the implementation of the condominium of lots of urban land before its legality in the legal system. The article is exposed in three parts, and in the first part will be approached the study of Property Law in general. In the second part, the study will point out the real function of the property and its legislative requirements and in the third moment it will be reported on closed lots and condominium of lots of urban land.*

### KEYWORDS

*Condominium lots; Property; Closed allotment; Legality.*

## 1. INTRODUÇÃO

O artigo intitulado Condomínio de Lotes de Terreno Urbano consiste na análise da possibilidade de implantação dessa modalidade condominial nas cidades, sempre visando à legalidade, seguindo as legislações atuais acerca do tema, quais sejam: Lei Federal

---

1 Bacharel em Direito pela Universidade Alto Vale do Rio do Peixe – UNIARP - Caçador/SC

2 Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí- UNIVALI - SC, na área de concentração em Constitucionalismo, Transnacionalidade e Produção do Direito. Mestre em Ciência Jurídica pela UNIVALI. Graduado Bacharel em Direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau FURB (2010) e graduado em História pela Fundação Universidade Regional de Blumenau FURB (2006). Advogado com a OAB/SC 31.986. Professor na Universidade do Alto Vale do Rio do Peixe – UNIARP. O autor agradece ao Fundo de Apoio à Pesquisa (FAP) da UNIARP pelo apoio financeiro. E-mail: levi@uniarp.edu.br

nº 4.591/64, Decreto-Lei nº 271/67 e Lei Federal nº 13.465/17, que introduziu o art. 1.358-A no Código Civil e nas legislações municipais acerca do tema.

O artigo está dividido em três partes. A primeira aborda o Direito de Propriedade de forma geral, baseando-se na história da origem da propriedade ao longo do tempo. Traz, também, alguns conceitos centrais, situando o tema nas Constituições do Brasil e no atual Código Civil e explana acerca da função da propriedade. A segunda aborda a posse e o domínio a partir de autores como Savigny e Ilhering. A terceira analisa os institutos do loteamento fechado e do condomínio de lotes de terreno urbano, tendo por fonte obras doutrinárias do direito de propriedade, expressando as vantagens do estabelecimento do condomínio de lotes de terreno urbano e não do loteamento fechado, bem como apresentando a recente legislação acerca do tema, que foi sancionada em Lei Federal.

## 2. DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade assumiu ao longo do tempo, diferentes significados e interpretações, estando em constante evolução, acompanhando o desenvolvimento e o progresso da sociedade.

Nesse contexto, Assis Neto, Jesus e Melo, citando Rousseau,<sup>3</sup> assinalam que a propriedade é uma porção de terras de titularidade exclusiva. Destacam os autores que, ao longo da história, a propriedade teve as mais variadas formas de organizar-se: os povos tártaros tinham uma maior relação com o rebanho, já para os germanos, ocorria a relação do solo, com a troca de terras e o fruto das colheitas; na Grécia e Roma, a propriedade era tida como bem inalienável, de propriedade da família e, ainda conforme Schulz,<sup>4</sup> “um direito sobre coisa corporal que confere por princípio, a seu titular, um pleno poder sobre a coisa, ainda que este poder possa estar sujeito a variadas limitações”.

Especificamente em Roma, a propriedade era dividida em quiritária e pretória.<sup>5</sup> Na primeira, a propriedade era garantida aos cidadãos romanos, já aos não romanos, era garantida somente à posse do bem. Na segunda, pretória, a propriedade poderia ser adquirida por usucapião, tornando-se desta maneira quiritária, sendo o tempo de posse exigido de dois anos, e somente acessível aos cidadãos que tinham posse *ius commercii*, ou seja, que “praticavam atos do comércio”.<sup>6</sup> Na idade média, o suserano firmava pactos de distribuição de terras, e em troca recebiam apoio militar para sua defesa.

3 ROUSSEAU, J. J., Discurso sobre a origem e os fundamentos das desigualdades entre os homens, tradução de Lourdes Santos Machado. São Paulo: Nova Cultural, 1999 apud NETO, Sebastião de Assis; JESUS, Marcelo de; MELO, Maria Izabel de. *Manual de direito civil*. 5. ed. Salvador: Juspodivm. 2016, p. 1335.

4 SCHULZ, Fritz. *Derecho romano clásico*, 1ª ed. da trad. espanhola, Barcelona, 1960, p. 15.

5 NADER, Paulo. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 4. 2016. p. 127.

6 *Ibidem*, p. 127.

Particularmente no direito brasileiro, o direito de propriedade se constrói tendo por pilar o processo de colonização português e suas capitânicas hereditárias, estando garantido em toda sua plenitude, sem limitações e restrições, como se depreende da leitura da Constituição Política de 1824.<sup>7</sup>

É com a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão,<sup>8</sup> aprovada durante a revolução francesa, que se observa um caráter mais liberal ao direito de propriedade, tendo ela papel importante em todas as constituições federais pátrias, inspirando o legislador, como se observa do art. 17 da referida declaração: “Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir e sob condição de justa e prévia indenização.” Seus reflexos são observados na Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1891, a segunda Constituição do Brasil e a primeira no sistema republicano de governo, marcando a transição da monarquia para a república, mais liberal: em seu art. 72, §17 estabelecia a plenitude da propriedade, salvo casos de desapropriação e utilidade pública mediante indenização prévia.<sup>9</sup>

A ideia de função e interesse social aparece, pela primeira vez na Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1934, no capítulo dos direitos e garantias individuais, em seu art. 113, 17.<sup>10</sup>

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, considerada a Constituição Cidadã, reconhece a propriedade como um direito fundamental, garantido pelo art. 5º, XXII,<sup>11</sup> prevendo também no Inciso XXIII que “a propriedade atenderá a sua

7 BRASIL. Constituição Política do Império do Brasil, de 25 de março de 1824. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm)>. Acesso em 3 out. 2017. Art. 179, inciso XXII: E’ garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnização

8 DECLARAÇÃO dos direitos do homem e do cidadão de 1789. Disponível em: <<http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antiores-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-art%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-homem-e-do-cidadao-1789.html>>. Acesso em 12 jan. 2017. p. 1.

9 BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao91.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm)>. Acesso em 15 jan. 2017. p. 1.

10 BRASIL. Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm)>. Acesso em 15 jan. 2017. p. 1. Art Art. 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

11 BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em 15 jan. 2017. p. 1.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos

função social.” A função social é um princípio de fácil compreensão “se entendermos a propriedade como relação jurídica, ao contrário do conceito clássico oriundo da escola positivista que a tratava como domínio e poder sobre coisas”.<sup>12</sup>

O Código Civil, como legislação ordinária, no art. 1.225, inciso I, concebe a propriedade como sendo um direito real, podendo ser visto como um dos mais importantes; os demais são direitos sobre coisas de terceiros, alheias.<sup>13</sup> O Título III, art. 1228 a 1510 E do Código Civil está dedicado ao tema Propriedade.

### 3. POSSE E DOMÍNIO

Nas palavras de Diniz: posse é um direito real, e também “[...] um desdobramento do direito de propriedade.”<sup>14</sup>

Com a instalação de um indivíduo em um imóvel para manter nele uma posse mansa e pacífica por mais de um ano e dia, tem-se a chamada posse formal, conhecida também como *jus possessionis*. Esta posse é protegida contra terceiros e contra o proprietário, sendo que ocorre por fato jurídico ou imposição legal.<sup>15</sup> O *jus possidendi* investiga o direito de fato, já o *jus possessionis* diz respeito somente à posse.<sup>16</sup>

Nas lições trazidas por Miranda, tem-se que: “[...] a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder como o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que sói ser incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusus*)”.<sup>17</sup>

Para Savigny, em sua teoria subjetiva, a posse implica em dispor fisicamente de uma coisa, considerando sua, e pode ser separada em duas partes: *corpus* e *animus*, que nas palavras de Nader:<sup>18</sup> “[...] *corpus* é o poder físico sobre a coisa, já *animus*, componente volitivo e consistente no propósito de manter o objeto como se dono fora”. Por outro lado, Ilhering, em sua teoria objetiva tem pensamento diverso, visto que entende a posse ser um poder de fato, dispensando a intensão de ser dono. Neste sentido Flávio Tartuce<sup>19</sup>

---

seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

12 FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 9. ed. Salvador: Juspodivm. 2013. v. 5. p. 265.

13 BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em 12 jan. 2017. p. 1.

14 DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: Direito das Coisas*. 22. ed. São Paulo: Saraiva, v. 5. 2007, p. 52.

15 GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: Direito das coisas*. 7. ed., São Paulo: Saraiva, v. 5. 2012, p. 26.

16 GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: Direito das coisas*. p. 27.

17 MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Editor Borsóí, tomo X. § 1.059, 1955, p. 7.

18 NADER, Paulo. *Curso de direito civil: direito das coisas*. p. 61.

19 TARTUCE, Flávio. *Direito civil: Direito das Coisas*. p. 917.

expõe: “O corpus é formado pela atitude externa do possuidor em relação à coisa, agindo este com o intuito de explorá-la economicamente. Para esta teoria, dentro do conceito de corpus está uma intenção, não o *animus* de ser proprietário, mas de explorar a coisa com fins econômicos.”

O ordenamento jurídico brasileiro atual também utiliza o entendimento de Ilhering, destacado no art. 1.196, considerando possuidor: “[...] todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”<sup>20</sup>

Em entendimento diverso, Raymond Saleilles faz nascer a teoria da apropriação econômica, analisando as teorias de Savigny e Ilhering, da qual extraiu do conceito da posse os elementos *corpus* e *animus*, formando desta maneira “um conjunto de fatos suscetíveis de descobrir uma relação permanente de apropriação econômica”.<sup>21</sup> Esses fatos seriam suscetíveis de acordo com a variação das circunstâncias apresentadas em cada caso. O elemento *animus*, não aquele definido por Savigny, como *domini*, ou seja, a intenção de ser dono, mas a da realização dos fins econômicos da coisa a qual se destina.<sup>22</sup>

A aquisição da posse encontra fundamento no Código Civil, em seu art. 1.204, *verbis*: “*Acquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade*”.<sup>23</sup>

O art. 1.205 do Código Civil aduz que a posse pode ser adquirida de duas maneiras, sendo a primeira pela própria pessoa ou seu representante e a segunda, por terceiro sem mandato, dependendo de ratificação.<sup>24</sup>

No esbulho, a coisa perde-se por atos contrários a vontade do possuidor, por meio da clandestinidade<sup>25</sup>, precariedade<sup>26</sup> ou mediante uso da violência<sup>27, 28</sup>.

Na destruição, a perda da posse ocorre de maneira total, visto que perdendo o objeto, o direito como tal é extinto, podendo resultar por caso fortuito ou força maior<sup>29</sup>, como exemplo, um raio que atinge uma casa e inicia um incêndio, ou até mesmo quando se perde a propriedade devido a fortes chuvas e possível deslizamento de terras.

20 BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. p. 1.

21 VILLEGAS, Rafael Rojas. *Compendio de derecho civil*. 6. ed., México, Editorial Porrúa S.A., v. 2 1974, p. 198.

22 NADER, Paulo. *Curso de direito civil: direito das coisas*. p. 64.

23 BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. p. 1.

24 BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. p. 1.

25 DONIZETTI, Elpidio; QUINTELLA, Felipe. *Curso didático de Direito civil*. p. 771, segundo os autores, “...clandestinidade é o ocultamento.”

26 DONIZETTI, Elpidio; QUINTELLA, Felipe. *Curso didático de Direito civil*. p. 771, segundo os autores, “...precariedade é a inversão no título, pelo possuidor que se nega a restituir a coisa a quem de direito quando deveria fazê-lo.”

27 DONIZETTI, Elpidio; QUINTELLA, Felipe. *Curso didático de Direito civil*. p. 771, segundo os autores, “...violência é a força física ou o terror psicológico.”

28 DONIZETTI, Elpidio; QUINTELLA, Felipe. *Curso didático de Direito civil*. p. 771.

29 GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: Direito das coisas*. p. 76.

#### 4. CONDOMÍNIO DE LOTES DE TERRENO URBANO

A forma correta para denominar essa modalidade de fracionamento do solo é *condomínio de lotes de terreno urbano* e não condomínio urbanístico, visto que o vocabulário lote significa porção, ou seja, o todo é dividido sob regime de condomínio, e urbanístico, relaciona-se com urbanismo, qual seja, é uma organização de espaços urbanos.<sup>30</sup>

O condomínio de lotes de terrenos urbanos tem apropriação de forma privada, nas áreas comuns e nos quinhões demarcados como de forma exclusiva de cada proprietário e é um direito de todos os condôminos, fazendo o controle de acesso à área, excluindo as pessoas que não façam parte do condomínio estipulado. São constituídas de unidades privativas e unidades comuns de uso de todos os condôminos (como vias internas, ruas, “reserva natural”, etc), sendo que essa última não tem demarcação.<sup>31</sup>

O condomínio de lotes de terrenos urbanos não necessita de construções para que seja feita a sua instituição, visto que os “lotes”, assim como as casas, são unidades autônomas e privativas, podendo ser individualizado sem a construção, onde o adquirente do lote, edificar unidades quando e se desejar, sendo de responsabilidade do empreendedor somente a finalização da infraestrutura básica<sup>32</sup>

Paiva, Erpen e Mezzari, citados por Chalhuh, destacam que “A unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre esse” e ainda “Admite-se a cada proprietário de unidade autônoma a livre utilização e edificação no lote, respeitadas as normas de ordem pública e as prévias estipulações constantes na Convenção de Condomínio”.<sup>33</sup>

Os lotes não são simplesmente um parcelamento do solo, não podendo dessa forma, criar terrenos individualizados e sem vinculação entre si, pois as unidades dessa modalidade de condomínio, “os lotes”, utilizam-se de toda infraestrutura do condomínio, quais seja: salões de festas, parques recreativos, piscina, churrasqueira, etc, e mais, os condôminos são igualmente responsáveis pela manutenção das vias internas, iluminação, segurança da área, entre outros aspectos, que no caso do loteamento fechado, seria responsabilidade municipal.<sup>34</sup>

Diferentemente o loteamento fechado. Este tem o intuito de suprir a falta dos serviços públicos prestados pela municipalidade, como segurança, manutenção, serviços

30 CHALHUB, Melhim Namem. *Condomínio de lotes de terreno urbano*. Revista de Direito Imobiliário n° 67. Ano 32. São Paulo: Revista dos Tribunais, Julho-Dezembro de 2009, p. 108.

31 CHALHUB, Melhim Namem. *Condomínio de lotes de terreno urbano*. p. 121.

32 CHALHUB, Melhim Namem. *Condomínio de lotes de terreno urbano*. p. 131.

33 PAIVA, João Pedro Lamana; MEZZARI, Mário Pazutti; ERPEN, Dércio Antônio. Revista Jurídica 310/69. Disponível em <[http://ihd4.corp.terraempresas.com.br/Ipext.dll/Infobasi/145337/146ab2#JD\\_RJ3](http://ihd4.corp.terraempresas.com.br/Ipext.dll/Infobasi/145337/146ab2#JD_RJ3)>. In: CHALHUB, Melhim Namem. *Condomínio de lotes de terreno urbano*. p. 132.

34 PAIVA, João Pedro Lamana. *Condomínios horizontais de lotes: a realidade fática nos municípios e sua previsão legal*. IV Revista jurídica CNM. Confederação Nacional dos Municípios. Brasília: CNM. 2016, p. 135.

estes mantidos com as despesas rateadas pelos moradores. Essa modalidade de fracionamento do solo pode tornar-se ilegal, caso não seja autorizado pela administração municipal, ferindo alguns princípios fundamentais contidos na Constituição Federal, como por exemplo, a liberdade de locomoção (Art. 5º, XV), segurança (Arts. 5º e 6º, “caput”), solidariedade (Art. 3º), igualdade (Arts. 5º e 6º “caput”), todos contidos na Constituição da República Federativa do Brasil.<sup>35</sup>

Para que o loteamento de terrenos urbanos possa ser implantado torna-se indispensável autorização municipal.<sup>36</sup> Paiva lista alguns requisitos caracterizadores do fracionamento de solo na modalidade de condomínio de lotes de terreno urbano, vejamos:

- a. que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei 4.591/1964 (com as alterações ditas pelo Código Civil) e Decreto-Lei 271/1967, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da área privativa e das coisas comuns, sendo que nesse todo existirão também as áreas e as edificações de uso comum;
- b. que o Município disponha de legislação específica, prevendo a possibilidade legal de implantação de condomínio de lotes, no mais pleno exercício das competências que lhe reservam a Constituição; e
- c. que haja uma convenção de condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada de modo a resguardar a pacificação das relações entre os condôminos.<sup>37</sup>

A Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, pacifica o tema ao estabelecer requisitos para sua instituição.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo científico procurou estudar a possibilidade de implantação do condomínio de lotes de terreno urbano, tema inicialmente controverso até a edição da lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

O direito de propriedade acompanha a história, assumindo funções e características distintas. No direito brasileiro, remonta ao processo de colonização, com as capitânicas hereditárias e a aplicação do direito português.

A primeira constituição brasileira que fez menção ao direito de propriedade foi a de 1824, que em seu artigo 179, inciso XXII, garantia esse direito em toda sua plenitude,

35 BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em 16/08/2017. p. 1.

36 CHALHUB, Melhim Namem. *Condomínio de lotes de terreno urbano*. p. 112.

37 PAIVA. João Pedro Lamana. *Condomínios horizontais de lotes: a realidade fática nos municípios e sua previsão legal*. 2016, p. 138.

direito incorporado às demais Constituições que se seguem.

A Constituição da República Federativa do Brasil, no ano de 1988, denominada também de Constituição Cidadã, traz, em seu artigo 5º, a propriedade como um direito fundamental, inserindo esse conceito através dos incisos XXII a XXVI. Em conformidade com o disposto na Constituição Federal, o Código Civil Brasileiro disciplina o direito de propriedade, e especificamente o artigo 1.225, inciso I, define-a como um direito real.

Enquanto tema central do estudo, o condomínio de lotes de terrenos urbanos difere do loteamento fechado. Embora parecidos, diferem entre si. Por loteamento fechado, temos o instituto que supre a falta dos serviços públicos, na maioria dos casos, sem normas locais regulamentares de seus aspectos urbanísticos. De outro lado, temos o condomínio de lotes de terreno urbano, que tem como características (a) encontrar-se moldado na Lei Federal nº 4.591/64, na qual o lote é considerado uma unidade autônoma que atribui ao proprietário uma fração ideal do terreno, mas necessita também de área que serão destinadas a uso comum dos condôminos; e (b) haver disciplina municipal para implantação dessas unidades condominiais.

Visando sanar lacuna legislativa do condomínio de lotes de terreno urbano, a medida provisória nº 759/2016 foi convertida na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, na qual, através do seu artigo nº 58 acresce ao Código Civil, dentro do Capítulo destinado ao condomínio edilício, uma seção de artigo único, o 1.358-A, segundo o qual “pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva”. Desta forma, o titular de um lote de terreno urbano, ou casa nele construída, com fração ideal tem que contribuir para as despesas do condomínio, por força do art. 1336, I do Código Civil de 2002.

## 6. REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>.

\_\_\_\_\_. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao91.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm)>.

\_\_\_\_\_. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>.

\_\_\_\_\_. Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934. Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm)>.

\_\_\_\_\_. Constituição Política do Império do Brasil, de 25 de março de 1824. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm)>.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>.

CHALHUB, Melhim Namem. *Condomínio de lotes de terreno urbano*. Revista de Direito Imobiliário n° 67. Ano 32. São Paulo: Revista dos Tribunais, Julho-Dezembro de 2009.

DECLARAÇÃO dos direitos do homem e do cidadão de 1789. Disponível em: <<http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antiores-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-homem-e-do-cidadao-1789.html>>.

DINIZ, Maria Helena. *Código civil anotado*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil brasileiro: Direito das Coisas*. 22. ed. São Paulo: Saraiva, v. 5. 2007.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. *Curso didático de Direito civil*. 5. ed. São Paulo: Atlas. 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: Direito das coisas*. 7. ed., São Paulo: Saraiva, v. 5. 2012.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Editor Borsóí, tomo X. § 1.059, 1955.

NADER, Paulo. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 4. 2016.

NETO, Sebastião de Assis; JESUS, Marcelo de; MELO, Maria Izabel de. *Manual de direito civil*. 5. ed. Salvador: Juspodivm. 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Condomínios horizontais de lotes: a realidade fática nos municípios e sua previsão legal*. IV Revista jurídica CNM. Confederação Nacional dos Municípios. Brasília: CNM. 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana; MEZZARI, Mário Pazutti; ERPEN, Dércio Antônio. Revista Jurídica 310/69. Disponível em <[http://ihd4.corp.terraempresas.com.br/Ipext.dll/Infobasi/145337/146ab2#JD\\_RJ3](http://ihd4.corp.terraempresas.com.br/Ipext.dll/Infobasi/145337/146ab2#JD_RJ3)>. In: CHALHUB, Melhim Namem. *Condomínio de lotes de terreno urbano*.

ROUSSEAU, J. J, Discurso sobre a origem e os fundamentos das desigualdades entre os homens, tradução de Lourdes Santos Machado. São Paulo: Nova Cultural, 1999 *apud* NETO, Sebastião de Assis; JESUS, Marcelo de; MELO, Maria Izabel de. *Manual de direito civil*. 5. ed. Salvador: Juspodivm. 2016.

SCHULZ, Fritz. *Derecho romano clásico*, 1ª ed. da trad. espanhola, Barcelona, 1960, p. 15.

TARTUCE, Flávio. *Direito civil: Direito das Coisas*.

VILLEGAS, Rafael Rojina. *Compendio de derecho civil*. 6. ed., México, Editorial Porrúa S.A., v. 2 1974.

Revista Jurídica Unigran

Recebido em: 08.03.2018 Aceito em: 25.05.2018
--