



CONDOMÍNIO FECHADO - Aspectos legais.

André Brawerman

RESUMO

No final da década de 80 surgiu em grande escala o chamado "Condomínio Fechado". Resposta social à falta de credibilidade dos serviços públicos prestados em grandes metrópoles, destacando-se a segurança pública (como fator determinante), iluminação, saneamento, coleta de lixo e outros. A respeito do denominado "Condomínio Fechado" não existe legislação específica, aplicando-se a legislação genérica que regula o parcelamento do solo urbano. A jurisprudência pertinente é apresentada neste trabalho, bem como a posição de renomados juristas e , ao final, apresento uma proposta para regularizar o "Condomínio Fechado" junto ao Poder Público competente.

Palavras Chave: Direito Urbanístico; Condomínio Fechado; Loteamento - Distinções e Legislação Aplicável.

ABSTRACT

In the end of the 80's decade it appeared in great scale the so called "Closed Condominium" . It is a social answer to the lack of credibility of public services rendered in great metropolis, standing out the public safety (as decisive factor), illumination, sanitation, garbage collection and others. Regarding the so called "Closed Condominium", there is no specific legislation, being applied the generic legislation that regulates the division of the urban soil. The pertinent jurisprudence is presented in this work, as well as the renowned jurist's position and, at the end, I present a proposal to regularize it "closed condominium" to the competent Public Power.

Keywords: Urban Right; Closed Condominium; Division into lots - Distinctions and Applicable Legislation

CONDOMÍNIO FECHADO - Aspectos legais.

1. Apresentação

Você já viu um rato de dois metros de altura? Tem aparência de um rato, nariz de rato, orelha de rato, rabo de rato, pata de rato... Mas não é rato.

Você conhece um condomínio fechado? Área grande, cercado, com o acesso limitado, com ruas particulares, praças particulares, convenção de condomínio, síndico, eleições,... Parece condomínio. Tem jeito de condomínio...Mas não é condomínio.

Um fenômeno jurídico pode ter a aparência de um determinado instituto jurídico, com a aplicação de um regime jurídico próprio, mas na realidade tratar-se de outro completamente diferente. É o que ocorre com o loteamento fechado. Tem aparência de condomínio, mas não pode ter o mesmo tratamento jurídico.

Como explicar esta distorção entre a realidade e a hipótese normativa?

Não podemos negar a falta de credibilidade dos serviços públicos perante a população. Nas áreas de grande concentração urbana é comum problemas de segurança, atraso na coleta de lixo, iluminação deficiente, ruas esburacadas, dentre outros inúmeros percalços da vida moderna. As razões vão desde a má administração pública, com a falta de continuidade das obras públicas pelos governos que se sucedem, até a conhecida desculpa da falta de verba pública.

O certo é que a experiência mostra a qualidade de vida excelente nas comunidades organizadas e geridas pela administração privada.

Assumem, estas organizações privadas, a parcela da responsabilidade do Estado de prestar os Serviços Públicos aos cidadãos. São auto-suficientes, não necessitam dos préstimos da Administração Pública para conservação dos equipamentos urbanos e tampouco da prestação de seus serviços . Em alguns loteamentos fechados até o meio de transporte aos centros urbanos é garantido pela "taxa condominial" que é exigida.

Como se observa, esta espécie de sociedade retira do Município um pesado fardo de aturar as despesas de segurança, conservação das vias públicas , etc. Apresenta-se, no nosso entender, como uma parceira da Administração Municipal, auxiliando na gestão da área loteada.

Desta forma, procuramos com este trabalho apresentar uma solução equânime ao problema da adequação jurídica ao loteamento fechado.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho procura demonstrar um quadro de como é abordado o loteamento fechado na doutrina e jurisprudência.

Para isto invocamos o conhecimento de renomados juristas e, também, do que há de mais recente na jurisprudência pátria a respeito do assunto.

Dividimos o trabalho de forma a melhor proporcionar a compreensão do leitor. Tratamos separadamente da Lei 6.766/79 (parcelamento do solo urbano) e da Lei 4.591/64 (condomínio e incorporação) a fim de definirmos qual delas se aplica ao loteamento fechado. Visando dar maior praticidade ao tema,

formulamos questões que resumem o problema a ser tratado.

O primeiro problema se resume em saber se o empreendedor que divide uma gleba de terra em lotes para comercializá-la está implantando um condomínio ou um loteamento fechado.

O segundo problema é definir qual o tratamento a ser dado as vias de circulação, praças, logradouros, que acabam se tornando ,no loteamento fechado, particulares.

Neste aspecto procuramos inovar ao interpretar, quiçá pela primeira vez, a lei 8.666/93 frente ao celeuma do loteamento fechado.

3. REGIME JURÍDICO

3.1 LEI 6.766/79

[A Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 dispõem a respeito do parcelamento do solo urbano. \[1\]](#) A origem para a edição desta Lei foi o surgimento crescente na década de 70 dos conhecidos loteamentos clandestinos.

Inescrupulosos especuladores ganharam muito dinheiro com a venda de lotes em verdadeiro descompasso com a realidade urbanística da cidade, com padrões arquitetônicos medievais.

Naturalmente que, após a urbanização descontrolada, os problemas decorrentes foram (e continuam sendo) custeados pela Administração Pública, como por exemplo a intensa densidade populacional, ruas estreitas, canaletas de esgoto fora dos padrões de qualidade exigido (quando existentes), falta de planejamento no sistema viário, falta de água, iluminação irregular, dentre outros inúmeros transtornos que a criatividade do especulador pode engendrar.

Neste contexto foi editada a Lei do Parcelamento do Solo que é uma síntese de obrigações impostas àqueles que pretendem parcelar o solo. Define o que é loteamento, desmembramento, gleba e impõe uma série de requisitos para que possa ser efetuado o parcelamento do solo.

Dentre os requisitos legais cabe mencionar a necessidade de área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5 (cinco) metros; reserva de faixa "non aedificandi" de 15 metros de cada lado; harmonia com a topografia local; reserva de 35% da área do terreno destinado às áreas públicas; serem comunitários os equipamentos públicos, assim considerados os serviços de esgoto, abastecimento de água, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Outros requisitos podem ser exigidos pelo Poder Público Municipal dentro de sua competência constitucional de legislar em assuntos de interesse local (art.30, I, C.F.). Frise-se que os requisitos mínimos traçados pela Lei Federal não podem ser diminuídos pela legislação municipal. Verifica-se, pois, que foram impostas ao empreendimento de loteamento de terras pesadas (e merecidas) restrições legais.

Cabe destacar, para melhor visualizar a questão, a transferência de 35% (trinta e cinco por cento) da área privada para o Poder Público Municipal. Esta transferência da propriedade imobiliária recebeu, como prelecionista Adilson Abreu Dallari, o sugestivo nome de concurso voluntário.

Previsto no artigo 22 da Lei 6.766/79 o concurso voluntário, na concepção do citado jurista, "consiste na perda em favor do Município de uma parte da área cujo proprietário pretende nela realizar um loteamento" [2].

Colocamos em evidência a percentagem de 35% como de transferência obrigatória para o Poder Público porque ilustra explicitamente que o loteador deve suportar um pesado ônus . Desta maneira, não é de se espantar que os empreendedores de negócios imobiliários indisfarçadamente procuram subterfúgios para não aplicar esta Lei.

Trinta e cinco por cento da área do loteamento passam ao domínio público, tornando-se bem de uso comum do povo, nos termos do artigo 66 do Código Civil.

Com estas breves noções a respeito da Lei 6.766/79 podemos perceber, com clareza meridiana, que se trata de uma norma , predominantemente, de ordem pública . Ou seja, de aplicabilidade obrigatória.

Esta Lei também inova ao apresentar novos tipos penais ao empreendedor que envereda na ilegalidade, tornando-se um corpo normativo de maior eficácia em razão das penas severas ali previstas.

Cite-se, como exemplo, o seu artigo 50 que prescreve pena de até 5 anos de reclusão para aqueles que pretenderem vender lotes em desacordo com os requisitos exigidos nesta Lei. Em síntese: aquele que pretender dividir uma gleba, criando lotes destinados à edificação, com abertura de ruas, logradouros públicos ou seu prolongamento estará sujeito ao regime jurídico previsto na Lei 6766/79.

3.2 LEI 4.591/64

A Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 disciplina o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Esta lei é predominantemente civilista. Regula as relações internas do condomínio: a forma da convenção de condomínio, as despesas, seguro, administração, utilização das áreas comuns, formação da assembléia, etc...

No mesmo corpo legal estão previstas as regras sobre as incorporações imobiliárias. Segundo o artigo 28 , parágrafo único da Lei de Condomínio, trata-se do negócio jurídico cujo intuito é promover e realizar a construção.

O condomínio seria, em razão de sua natureza privada, a opção mais cômoda para os especuladores imobiliários. Não existe qualquer relação entre a Assembléia Condominial e a Administração Pública. Não existem obrigações impostas ao síndico de prestar esclarecimentos ou qualquer informação útil ao Estado. Enfim , no condomínio não existe um vínculo direto entre governante e governado. [3]

3.3 Comparações entre as Leis 4.591/64 e 6.766/79

Importante destacar que difere o loteador do incorporador. O loteador divide a gleba em lotes, criando lotes edificáveis, ruas, ou alongando as já existentes. O incorporador trabalha apenas em um lote, não cria ruas ou áreas públicas. O loteador não edifica. O incorporador edifica ou, pelo menos, promete edificar.

O campo de incidência das citadas normas são diversas. A Lei 4.591/64

atinge um número de pessoas reduzido. A norma interessa ao núcleo que se organizou em razão do condomínio. As infrações às normas ali expressas implicam prejuízo, a grosso modo, aos próprios condôminos. Diferente com relação à Lei 6.766/79. A amplitude social é muito maior. Não atinge apenas ao adquirente do lote e o loteador. Atinge a toda organização de uma cidade, todo o planejamento urbanístico da região. A infração as normas dispostas nesta Lei implica prejuízo a toda coletividade.

Importante não confundir as relações jurídicas que se formam em razão do loteamento. Uma coisa é a relação do loteamento com a Administração Pública e outra, bem diversa, é a relação dos adquirentes entre si.

Nada impede que se organizem de modo a obedecer a um regimento comum que muito se assemelhe com as disposições da Convenção de Condomínio. Podem os adquirentes dos lotes se organizar com um estatuto básico que regule os direitos e deveres, forma de se realizar assembléia geral, modo de escolher um administrador (figura semelhante à do síndico), modo de aprovação da convenção, quórum para alteração, etc. Porém, isto não significa que estão sujeitos ao regime jurídico previsto na Lei que regula o condomínio. [4]

4. Primeiro problema

Colocadas essas premissas legais, podemos equacionar nosso problema prático. Um empreendedor que divide uma gleba em lotes, prepara o solo com todos os equipamentos urbanos: meio fio, asfalto, postes de energia elétrica, tubulação de água, esgoto, parques, áreas de lazer,... está estabelecendo um condomínio ou um loteamento? Antes de respondermos a essa questão é necessário esclarecermos certas definições terminológicas.

4.1 TERMINOLOGIA EQUIVOCADA

A sociedade acolheu com a insígnia de "condomínio fechado" a gleba subdividida em lotes, com abertura de novas vias de circulação, cercada em toda a sua extensão de modo a manter sob controle o acesso aos lotes, destinado à edificação ou formação de sítios de recreio . [5]

Esta expressão não está correta. Vejamos a definição de condomínio e loteamento. Temos condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes [6]. A característica principal do condomínio é a sua indivisibilidade.

O conceito de loteamento está descrito no artigo 2º, parágrafo 1º da Lei 6.766/79: "Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes."

Características do loteamento que retiramos da letra da lei é que não existe uma relação jurídica entre os adquirentes dos lotes (a não ser o de vizinhança), e que as áreas que separam os lotes são bens de uso comum do povo; o lote é destinado à edificação, mas não há obrigatoriedade na sua edificação.

Seguindo essa conceituação jurídica podemos determinar o que é condomínio fechado e loteamento fechado.

O condomínio fechado está previsto no artigo 8º da Lei 4.591/64. Trata

este artigo da formação de mais de um edifício sem a criação de ruas. Na prática sabemos que são os conhecidos prédios separados em blocos. Nestes, temos áreas comuns, até mesmo área de circulação, mas sem a formação de ruas e afins. Cada unidade é autônoma, mas é considerada como fração ideal do terreno.[7]

O loteamento fechado é a gleba subdividida em lotes, com abertura de novas vias de circulação, cercada em toda a sua extensão de modo a manter sob controle o acesso aos lotes, destinadas a edificação ou formação de sítios de recreio [8]. A gleba desaparece, mas surgem várias outras propriedades, distintas umas das outras.

No campo científico é essencial o rigor terminológico [9]. Por este motivo é importante deixarmos bastante claras as diferenças entre loteamento fechado e condomínio fechado.

4.2 Quadro Sinótipo

condomínio fechado	loteamento fechado
Natureza jurídica privada	natureza jurídica pública
disciplinado pela Lei 4.591/64	disciplinado pela Lei 6.766/79
áreas comuns dos condôminos, já edificado (ou com promessa de edificação)	Criação de logradouros públicos e lotes passíveis de edificação.
proprietário de fração ideal	proprietário de unidade autônoma
indivisível	divisível

4.3 A SOLUÇÃO DA DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA

O ato do empreendedor de negócios imobiliários de dividir uma gleba em lotes, com a criação de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes consiste em parcelamento do solo urbano e está sujeito à Lei 6.766/79. Isto significa que deve obedecer aos requisitos desta Lei, dentre eles o de transferir 35% do loteamento ao Município.

Caso não seja aplicada esta lei estaremos adentrando ao campo da ilegalidade com o desrespeito aos padrões mínimos estabelecidos na legislação federal, que acarreta problema comum aos loteamentos clandestinos como recuos irregulares, dimensões estreitas das calçadas... Diogenes Gasparini, José Afonso da Silva, Eros Roberto Grau são unívocos no entendimento de que não se aplica a Lei de Condomínio aos chamados Loteamentos Fechados.

Eros Roberto Grau vai mais longe e entende, inclusive, que não é admissível que as áreas de passagem comum do chamado "condomínio fechado" não possam ser cercadas ou bloqueadas, de modo que se impeça o seu uso normal por qualquer pessoa, pois é parte integrante dos bens de domínio do Município (art.22 da Lei 6.766/79) [10].

José Afonso da Silva ensina que o artigo 8º da Lei 4.591/64 vem sendo

utilizado abusivamente para fundamentar os loteamentos fechados. Diz que este artigo é de grande utilidade nas áreas de dimensão reduzida no interior de quadras, sem arruamento, em forma de vilas. Mas, quando atinge o parcelamento de gleba, com arruamento e posterior divisão das quadras em lotes, aí será necessário reger-se pela Lei 6.766/79 [11].

A jurisprudência tratou a respeito ao se pronunciar em ação ordinária de rescisão contratual, cumulada com perdas e danos, que transcrevemos parcialmente:

"... Verifica-se , assim, que a Lei Federal n.6.766, de 1979, aplica-se aos loteamentos de imóveis rurais para fins urbanos e loteamentos para a formação de sítios de recreio, mercê do que, evidente a irregularidade dos compromissos de compra e venda que as apeladas firmaram com os apelantes, sendo certo que a conduta das mesmas, transborda dos limites da mera ilicitude civil e atinge os limites do ilícito penal ,sendo evidente que os apelantes têm o direito de pleitear a rescisão dos contratos, em face da ilicitude do loteamento...." Julgados do Tribunal de Justiça nº168, p.113

No mesmo sentido o julgado que transcrevo parcialmente:

Crime contra a Administração Pública - Parcelamento do solo urbano - Infração à Lei 6.766/79- Loteamento não legalizado situado em zona rural e com finalidade urbana - Venda e reserva de lotes - Justa causa para ação penal - Habeas corpus" denegado.

Somente a disposição constante da "proposta de reserva" de lote, da possibilidade de uso e gozo das vias de acesso e internas e do clube (contendo: casa de sede, com telefone, sala de jogos, uma piscina e outras benfeitorias descritas), por si, não configura o instituto jurídico do condomínio, que possui regras próprias bem definidas. A oferta das benfeitorias úteis e voluptuárias nada mais é que um chamariz para tornar mais atrativo o loteamento e conferir maior sucesso de vendagem. Ademais, não há incompatibilidade em cumular loteamento mais condomínio e nem um exclui, necessariamente, o outro.(...) Revista dos Tribunais nº613, p.314.

5. Segundo Problema

Qual o tratamento jurídico a ser dado aos equipamentos urbanos (vias de circulação, logradouros , etc...)do loteamento fechado?

Partindo, então, da premissa de que em loteamento fechado as vias de circulação, logradouros, são de propriedade do Município, conforme determina o artigo 4º, parágrafo 1º combinado com o artigo 22 da Lei 6.766/79, poderemos analisar a utilização privada destas áreas que , segundo o artigo 66 do Código Civil, são classificadas como sendo de uso comum do povo.

O bem de uso comum do povo, segundo Hely Lopes Meirelles " é todo aquele que se reconhece à coletividade em geral sob os bens públicos, sem discriminação de usuários ou ordem especial para a sua fruição. É o uso que o povo faz das ruas e logradouros, dos rios navegáveis, do mar, e das praias naturais." [12]

Acrescenta o administrativista que qualquer limitação a sua fruição só pode ser feita em caráter excepcional.

Procuraremos demonstrar que as áreas de loteamento fechado se

enquadram nas exceções à livre fruição do bem público, o que a doutrina denomina de uso especial do bem público.

Ainda nas lições de Hely Lopes, uso especial do bem público é "a privatividade da utilização de um bem público, ou de parcela deste bem pelo beneficiário, do ato ou contrato, afastando a fruição geral e indiscriminada da coletividade ou do próprio poder público." [13] As formas administrativas para o uso especial são : autorização de uso, permissão de uso e concessão de uso.

Interessa-nos, em especial , a concessão de direito real de uso que é o que melhor se aplica aos loteamentos fechados.

Nunca é demais recordar que a licitação é obrigatória nas concessões públicas, conforme determina o artigo 2º da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993.

A concessão de direito real de uso foi criada pela artigo 7º do Decreto Federal 271, de 28 de fevereiro de 1967, que dispõe ser o "contrato pelo qual a administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização , edificação , cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.

A grande vantagem deste instrumento jurídico é que a Administração pode reverter ao seu domínio se o concessionário não lhe der o uso prometido ou desviar sua finalidade contratual.

Na obra atualizada de Hely Lopes consta que "a concessão de direito real de uso, tal como ocorre na concessão de uso, depende de aprovação legal e concorrência prévia, admitindo-se a dispensa desta quando o beneficiário for outro órgão ou entidade da administração pública (Lei 8.666/93, art.7º, parágrafo 3º) " [14]

Não obstante, entendemos que é possível a dispensa da licitação no caso de concessão de direito real de uso, quando a utilização do bem público pelo particular, atingir a um interesse social, conforme disposto no artigo 17, I, "f", da Lei 8.666/93 - que foi alterada pela Lei nº 8.883, de 8 de junho de 1994. [15]

Neste ponto devemos indagar: o que é interesse social?

É certo que a Lei que instituiu a licitação veio prestar um serviço e não um desserviço. No caso do loteamento fechado, se aceitarmos a obrigatoriedade de licitação estaremos inviabilizando algo que a sociedade exige e vem colocando em prática desde a década de 80, que é o loteamento fechado.

A interpretação da expressão "interesse social" deve ser ampliada a ponto de abarcar o loteamento fechado.

Se analisarmos, criteriosamente, os aspectos benéficos do loteamento fechado chegaremos a conclusão de que atinge a uma finalidade social.

As pessoas que se organizam em loteamento fechado estão dispostas a custear os serviços públicos e equipamentos urbanos que , a princípio, deveriam ser prestados pela Administração Pública. Forçoso admitir-se que os particulares retiram um pesado fardo dos ombros do Estado , pois este não terá que desembolsar verbas públicas.

Ademais, a concessão do direito real de uso de bens públicos não fere nenhum princípio administrativo pois caso o concessionário não esteja prestando

o serviço de forma satisfatória, com já foi dito, as áreas reverter-se-ão ao Estado.

Aponta-se, como sugestão , que deve constar no contrato administrativo as seguintes obrigações mínimas em contraprestação ao direito de usufruir com exclusividade da área murada: responsabilidade pela manutenção dos logradouros públicos, prestação dos serviços que originalmente seriam públicos, tais como: coleta de lixo e segurança. Caso não sejam cumpridas estas obrigações o contrato poderá ser rescindido, ocorrendo a reversão dos bens e a sua afetação .

Na prática ocorre a transferência da prestação do serviço de natureza pública aos particulares, confira os julgados a seguir.

Taxa - Conservação e limpeza de logradouros públicos - Condomínio fechado - Serviços custeados pelos próprios condôminos - Fato gerador inexistente. Tributo não devido (1º TACivSP) RT 677/129 Taxa - Iluminação pública - Condomínio fechado - Pagamento das contas de luz , relativas às ruas internas , efetuado diretamente à concessionária - Prestação do serviço público inexistente - Fato gerador incoerente - Tributo não devido - Inteligência e aplicação da Súmula 24 (1ª TACivSP) RT 677/129

Condomínio Especial - Loteamento fechado - Despesas de conservação das partes comuns - Cobrança das cotas relativas ao orçamento aprovado em Assembléia Geral - Legitimidade - Possibilidade de os proprietários desses lotes assumirem a obrigação da manutenção de equipamentos urbanos que, normalmente, seriam de responsabilidade do Poder Público - Obrigatoriedade de quem usufrui das utilidades, contribuir na proporção indicada na convenção (TARJ) "RT 706/161.

6. Conclusões

1. Existe uma enorme confusão na terminologia adotada na matéria. O que é notoriamente conhecido como condomínio fechado é , na verdade , loteamento fechado.

2. Ao loteamento fechado aplica-se a Lei Federal 6.766/79 que regula o parcelamento do solo urbano.

3. Dentre os requisitos exigidos por esta lei ressaltamos o artigo 4º, parágrafo 1º, que determina a transferência de 35% da área do loteamento ao município (chamado concurso voluntário).

4. A forma de transferência destas áreas públicas na utilização do loteamento fechado deve ser feita através da concessão de uso de direito real dos imóveis públicos.

5. Segundo o artigo 17, I, "f", da Lei 8.666/93, está dispensada a licitação da concessão de uso de direito real de imóveis públicos quando a área tiver por finalidade interesse social.

6. O loteamento fechado apresenta um interesse social na medida que atrai para si a responsabilidade originária do Estado, quais sejam : as prestação de serviços públicos essenciais.

NOTAS

[1] O fator determinante para classificar o solo em urbano ou rural é a finalidade que lhe foi atribuída. Pouco importa a sua localização - se em área urbana ou rural. A este respeito o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo: *"Loteamento - Imóvel rural - Promoção para formação de sítios de recreio - Submissão às exigências da Lei Federal n.6.766, de 1979 - Interpretação da expressão 'solo urbano' para fins da referida norma - Recurso provido ."* JTJ 168/113; *Ação Penal - Justa causa - Loteamento- Condomínio em zona rural - Submissão à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Ausência de qualquer conotação rural a não ser a localização fora da zona urbana - Recurso provido "* JTJ 152/286

[2] Autor citado, Parcelamento do Solo - Desmembramento - Concurso Voluntário, Caderno de Direito Municipal, nº98, p.239

[3] José Afonso da Silva ensina que esta falta de relação do condomínio com administração municipal demonstra a impossibilidade de se aplicar a Lei que regula o condomínio aos loteamentos fechados. (Direito Urbanístico Brasileiro, 2ª edição, Malheiros editores, 1995, p.316)

[4] O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já admitiu a obrigatoriedade do adquirente de lote em obedecer a convenção de condomínio, neste sentido Revista dos Tribunais 573/81 *"... a convenção, como 'ato-regra', obriga todos adquirentes dos lotes, tal como ocorre em relação ao condomínio horizontal..."*

[5] Cf. Elvino Silva Filho, Loteamento Fechado e Condomínio Deitado, Revista de Direito Imobiliário., nº14, p.12

[6] Maria Helena Diniz, Curso de Direito Civil Brasileiro, São Paulo, Editora Saraiva, 6ª edição,p.148

[7] Cf. José Afonso da Silva, op.cit, p.316 : *"Na modalidade de aproveitamento condominial de espaço, prevista no art.8º da Lei 4.591/64, temos uma situação complexa configurada pela existência de unidades autônomas (casas térreas ou assobradadas ou edifícios ou ambos), uma parte de terreno edificado, uma parte de terreno reservada como de utilização exclusiva para jardins ou quintal, uma fração ideal sobre a qual se constitui o condomínio (edifício com unidades autônomas: apartamentos) e ainda as áreas que constituem passagens comuns para as vias públicas ou para as partes utilizadas entre si, ou os caminhos de acesso a praia, a pontes, a lugar aprazível."*

[8] Cf. Elvino Silva Filho, op.cit.,p.12

[9] Existem diversas outras terminologias para definir a mesma matéria. Loteamento fechado, loteamento especial, loteamento integrado, condomínio deitado, loteamento horizontal, loteamento em condomínio,...A respeito desta última denominação, como aponta Diógenes Gasparini in Lotemamento em Condomínio - RDP 68/316, o "loteamento em condomínio" é uma contradição em si mesma, pois o loteamento é , por definição, divisível e o condomínio indivisível.

[10] Autor citado, Condomínio Horizontal Edificado, Revista de Direito Público 79/198

[11] José Afonso da Silva, Direito Urbanístico Brasileiro, Malheiros Editores,

2ª edição p.315

[12] Autor citado, *Direito Administrativo Brasileiro*, São Paulo, Malheiros Editores, 1990, 20ª edição, p.435

[13] Idem, p.436

[14] Ibidem, p. 441

[15] "Art.17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada está nos seguintes casos:

a).....

(omissis...)

f) alienação, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis construídos e destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais de interesse social, por órgãos ou entidades da Administração Pública especificamente criados para esse fim.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DALLARI, Adilson Abreu. *"Parcelamento do Solo - Desmembramento - Concurso Voluntário"*, **Cadernos de Direito Municipal**, nº98, p.239

DINIZ, Maria Helena - **Compêndio de Introdução à Ciência do Direito**. São Paulo: Saraiva, 2ª edição, p.533

DINIZ, Maria Helena. - **Curso de Direito Civil Brasileiro - 4º volume**. São Paulo: Saraiva, 1990/1991, 6 edição, p.425.

GASPARINI, Diógenes, *"Loteamento em Condomínio"*, **Revista de Direito Público**, 68, página 316.

GASPARINI, Diógenes. **O Município e o Parcelamento do Solo**. São Paulo: Saraiva, 2ª edição, 1988

GRAU, Eros Roberto. *"Condomínio Horizontal Edificado"*, **Revista de Direito Público**, 79, página 199, p.227

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores, 1990, 20ª edição, p.731

PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. São Paulo: Atlas, 5ª edição, 1995.

SILVA, Elvino Filho. *"Loteamento Fechado e Condomínio Deitado"*, **Revista de Direito Imobiliário** nº14, página 07.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros editores, 2ª edição, 1995, p.421

VIANA, Marco Aurélio da Silva, **Loteamento Fechado e Loteamento**

