

Loteamento Fechado

- Espécie de loteamento – inicialmente formada como, loteamento clássico, regido pela Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo) – passou por força de organização dos loteantes (quase sempre motivada por pretensões ligadas a necessidades coletivas como promoção da segurança, limpeza, lazer, entre outras), a ganhar contornos que o assemelham, em certa medida, à figura dos Condomínios.

Loteamento Fechado

- Loteamentos ditos fechados, nova forma de organização, pretensamente híbrida, originada da junção de elementos dos condomínios e dos loteamentos tradicionais regidos pela Lei nº 6766/1979 (os quais por sua vez, passaram a serem nominados loteamentos abertos).

Loteamento de acesso controlado

- A lei 13.465/2017, que dentre outros diversos temas relativos à regularização fundiária, modificou o teor da Lei 6766/1979 para nela inserir a modalidade de loteamento nominada de acesso controlado. (art. 2º, §8º).
- §8º “Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”

Loteamento de acesso controlado

- No loteamento de acesso controlado, como qualquer loteamento, as vias de circulação, áreas institucionais e áreas verdes são transferidas a municipalidade, conforme dispõe o art. 22 da Lei 6766/79, tornando-se bens públicos.

Condomínio de lotes

- A Lei 13.465/2017 fez importante modificação no Código Civil, nele inserindo a Seção IV, intitulada “Do Condomínio de lotes”
- Art 1358 – A – Pode haver em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (incluída pela Lei 13.465, 2017).
- § 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei 13.465/2017).

Condomínio de Lotes

- A diferença básica é que, no loteamento, compra-se apenas a área referente ao lote, uma vez que as vias de acesso são públicas, enquanto que no condomínio de lotes será a fração ideal, que engloba não apenas a área de uso privativo, como as ruas de acesso, a área verde e os espaços de lazer.

Diferença entre Condomínio de lotes e associações que cuidam do loteamento de acesso controlado

- Condomínio de lotes segue as regras do Condomínio Edilício, no que couber, inclusive quanto a estipulação de taxas condominiais para manutenção e conservação.
- Já as associações constituídas para administração das áreas de uso comum no loteamento de acesso controlado, passaram por extensa discussão jurídica sobre a possibilidade de cobrança da taxa associativa.

RE 695911/SP

- Tal questão foi resolvida no julgamento do RE 695911/SP, através da seguinte tese proposta pelo Ministro Toffoli, relator deste julgado:
- “ É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário, urbano de proprietário não associado até o advento da Lei 13.465/2017 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, à partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.”