XXVIII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BELÉM – PA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

ROBERTO SENISE LISBOA

ALEXANDRE PEREIRA BONNA

Copyright © 2019 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI
Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo
Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)
Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – Santa Catarina
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará
Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM– Distrito Federal
Relações Internacionais para o Continente Americano
Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goías
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul)
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

Comunicação:
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul Prof.
Dr. Caio Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

---

D597

Direito civil contemporâneo [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/CESUPA

Coordenadores: Roberto Senise Lisboa; Alexandre Pereira Bonna – Florianópolis: CONPEDI, 2019.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-834-9
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Direito, Desenvolvimento e Políticas Públicas: Amazônia do Século XXI

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Congressos Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVIII Congresso Nacional do CONPEDI (28: 2019 :Belém, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

Centro Universitário do Estado do Pará
Belém - Pará - Brasil
https://www.cesupa.br/

XXVIII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BELÉM – PA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

Apresentação

Uyara Vaz Da Rocha Travizani e Roselaine Andrade Tavares apresentaram artigo intitulado "CRÍTICAS ÀS ALTERAÇÕES TRAZIDAS AO CÓDIGO CIVIL POR MEIO DA LEI Nº 13.146/2015 (ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA)", discorrendo sobre os desafios de lidar com a capacidade plena das pessoas com deficiência mental, defendendo que tal proposição pode prejudicar a proteção dessas pessoas.

Isabel Soares da Conceição e Jadir Rafael da Silva Filho, com a pesquisa intitulada "FUNÇÕES DA RESPONSABILIDADE CIVIL: POSSIBILIDADES DE CONFIGURAÇÃO E EFEITOS DAS FUNÇÕES PREVENTIVA E PUNITIVA NO BRASIL", refletindo sobre se são possíveis as funções preventiva e punitiva no Brasil e, caso sejam, seus efeitos.

Alexandre Pereira Bonna apresentou trabalho com o título "FUNDAMENTAÇÃO FILOSÓFICA DO DIREITO À PRIVACIDADE NO CONTEXTO DA ERA DA SOCIEDADE DA INFORMAÇÃO", aprofundando a relação dos bens humanos básicos com o direito à privacidade e discutindo os desafios de proteção no âmbito da sociedade da informação.

Mayara Andrade Soares Carneiro e Jorge Shiguemitsu Fujita debateram no artigo "O DIREITO DE AUTOR E A OBRA CINEMATOGRÁFICA NA SOCIEDADE DA INFORMAÇÃO" os desafios dos direitos autorais na era da sociedade da informação.

Ramon Silva Costa e Samuel Rodrigues de Oliveira apresentaram o artigo intitulado "OS DIREITOS DA PERSONALIDADE FRENTE À SOCIEDADE DE VIGILÂNCIA: PRIVACIDADE, PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS E CONSENTIMENTO NAS REDES SOCIAIS", buscando compreender como as redes sociais afetam os direitos da personalidade.

João Vitor Penna e Silva discute, no artigo "OS LIMITES DA CLÁUSULA GERAL DO DANO MORAL NA TUTELA DA PESSOA", dois modelos jurídicos de Direitos de Danos em Direito Comparado, a cláusula geral e o torts, demonstrando como a indefinição

legislativa dos interesses protegidos pelo sistema de Responsabilidade Civil, inerente ao modelo de cláusula geral, implica em dificuldades na delimitação de um conceito de dano moral.

Kenia Rodrigues De Oliveira e Karina Martins aprofundam a discussão sobre a "REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: UM OLHAR PELA LEI 13.465/2017 QUANTO ÀS ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO", explicando as espécies de condomínio que surgiram com a Lei 13.465/2017 e buscando responder quais os reflexos jurídicos surgirão caso a Lei 13.465/2017 seja considerada inconstitucional?

Lucas Sarmento Pimenta apresentou a "RESPONSABILIDADE CIVIL DO PRÁTICO: MEDIDAS PROFILÁTICAS À LUZ DO DIREITO COMPARADO, DAS CONVENÇÕES INTERNACIONAIS E DA BOA DOUTRINA MARITIMISTA" debatendo a extensão da responsabilidade civil do prático, assim como em quais casos ela será solidária.

Por fim, Diogo Oselame Pereira Boeira , Cleide Aparecida Gomes Rodrigues Fermentão, no trabalho chamado "TESTAMENTO VITAL E DIGNIDADE: A MANIFESTAÇÃO ANTECIPADA PARA O MOMENTO DO ENFRENTAMENTO DA PARTIDA", refletindo sobre a dignidade da pessoa humana e autonomia privada no tocante ao testamento vital, sobre como deseja viver seus últimos dias de vida.

Alexandre Pereira Bonna - UFPA

Roberto Senise Lisboa – FMU

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: UM OLHAR PELA LEI 13.465/2017 QUANTO ÀS ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO

URBAN LAND REGULARIZATION: A LOOK AT THE LAW 13.465 / 2017 ON CONDOMINIUM SPECIES

Kenia Rodrigues De Oliveira [1]
Karina Martins [2]

Resumo

Este artigo aborda espécies de condomínio que surgiram com a Lei 13.465/2017. Para isto questiona-se: Quais os reflexos jurídicos surgirão caso a Lei 13.465/2017 seja considerada inconstitucional? A pesquisa visa analisar as espécies de condomínios, principalmente aqueles instituídos como ferramenta de regularização fundiária urbana bem como observar as Ações Diretas de Inconstitucionalidade propostas para questionar a referida norma. Utilizou-se da metodologia com pesquisa qualitativa para busca de dados bibliográficos e documentais. Após a discussão, percebeu-se relevância das regras instituidoras das modalidades de condomínio e preocupação com efeitos das decisões que venham a reconhecer a constitucionalidade ou inconstitucionalidade da norma instituidora.

Palavras-chave: Regularização fundiária, Condomínio, Ação direta de inconstitucionalidade

Abstract/Resumen/Résumé

This article discusses condominium species that came up with Law 13,465/2017. The following questions are asked: What legal consequences will arise if Law is considered unconstitutional? The research aims to analyze the species of condominiums, those instituted as a tool for urban land regularization, as well as to observe the Direct Actions of Unconstitutionality proposed to question this norm. We used the methodology with qualitative research to search bibliographic and documentary. It was noticed the relevance of the instituting rules of the condominium modalities and concern about effects of the decisions that will recognize the constitutionality of the instituting norm.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Land regularization, Condominium, Direct action of unconstitutionality

---

[1] Doutoranda em Direito pelo UniCEUB. Mestre em Direito pelo UniCEUB. Professora de Direito Civil na Faculdade Evangélica de Goianésia.

[2] Doutoranda em Direito pelo UniCEUB. Mestre em Direito pelo UniEURO/DF. Professora no UniEURO/DF.

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo discute, dentre outras questões, as modalidades de condomínio, sejam aqueles que já estavam previstos na legislação civil brasileira codificada, como também daqueles instituídos pela Lei de Regularização Fundiária, a saber, o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples.

A Lei 13.465/2017 surgiu com a finalidade de dispor a respeito da regularização fundiária rural e urbana, dentre outros temas, revogando alguns dispositivos legais, e neste artigo serão observadas algumas alterações no Código Civil de 2002, quanto as espécies de condomínio.

Assim, esta lei surgiu como lei de conversão da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, oferecendo várias novidades, como a inclusão de alguns institutos jurídicos e alterando normas até então vigentes, bem como reproduzindo algumas disposições da legislação anterior. Talvez por isso vem sofrendo várias críticas e está sendo submetida a três Ações Diretas de Inconstitucionalidade.

Neste sentido, com o intuito de desenvolvimento da pesquisa surgiu a seguinte questão: Quais os reflexos jurídicos poderão surgir caso a Lei 13.465/2017 seja considerada inconstitucional?

Por esta razão este artigo visa analisar as espécies de condomínios, principalmente aqueles instituídos como ferramenta de regularização fundiária urbana, bem como observar as Ações Diretas de Inconstitucionalidade propostas para questionar a referida norma, que ainda estão pendentes de julgamento no Supremo Tribunal Federal, ambas com a relatoria do Ministro Luiz Fux.

Para alcançar este objetivo, esta pesquisa adota como metodologia a pesquisa quantitativa para busca de dados bibliográficos e documentais.

Assim, inicia-se o trabalho apresentando as instituições de condomínio previstas no Código Civil de 2002, e os que surgiram com a Lei 13.465/2017, observando as características de cada um deles, principalmente com o intuito de observar as modalidades de condomínio recentemente instituídas.

Na sequência, foi realizada uma descrição das Ações Diretas de Inconstitucionalidade propostas para impugnar esta norma, analisando os argumentos contidos principalmente na petição inicial e no parecer da Advocacia-Geral da União.

Esta discussão é relevante em razão do surgimento de novos institutos no Direito Brasileiro com a vigência da Lei 13.465/2017, e sua eventual inconstitucionalidade que está em discussão no Supremo Tribunal Federal.

2. AS REGRAS PARA O CONDOMÍNIO CONFORME A PREVISÃO DA LEI 13.465/2017: UMA OBSERVAÇÃO DAS MODALIDADES DE CONDOMÍNIO INSTITUÍDOS POR ESTA NORMA: O CONDOMÍNIO DE LOTES E O CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

A abordagem a respeito dos condomínios sempre foi vista com relevância jurídica em razão da complexidade deste instituto. Assim, neste item serão analisadas as espécies de condomínio, conforme a previsão do Código Civil de 2002 e as inovações que surgiram com o advento da Lei 13.465/2017.

Condomínio nos dizeres de VENOSA, 2016 é modalidade de comunhão de bens específica do direito das coisas. Surgiu com a finalidade de situar os bens na comunidade familiar e posteriormente foi aplicada para outros aspectos, principalmente para os direitos reais.

Para Lobo, 2018: 224, condomínio "é a propriedade de dois ou mais titulares sobre a mesma coisa, denominados condôminos. O condômino é titular de parte ideal, ou seja, sem determinação na coisa comum."

Até o surgimento da Lei 13.465/2017 o Código Civil de 2002 dispunha a respeito das seguintes espécies de condomínio: Condomínio Tradicional e Condomínio Edilício.

Deste modo, considera-se Condomínio Tradicional ou geral aquele previsto no Art. 1314, CC/2002, que assim afirma: "Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la." É a modalidade de condomínio de frações ideais sobre um mesmo bem. Para Oliveira, 2019, essa fração ideal ali disposta, tem um teor econômico, podendo, inclusive ser considerado um bem, alienável.

Esta fração ideal pode ser alienada desde que respeite o direito de preferência dos outros condôminos, conforme disposição da legislação civil.

Gonçalves, 2018 afirma que cada condômino tem o direito a uma quota ou fração ideal da coisa e não a uma fração material, sendo que, frente a terceiros, cada condômino age como se proprietário fosse com exclusividade sobre o bem.

Esta modalidade de condomínio pode surgir em razão da vontade dos titulares da propriedade do bem, sendo portanto denominado de condomínio voluntário, nos termos do Art. 1.314, CC/2002, ou por determinação legal, recebendo o nome de condomínio necessário, previsto nos artigos 1.327 a 1.330, CC/2002.

O Código Civil de 2002 apresenta ainda o condomínio edilício, e neste, no que não for contraditório serão aplicadas ainda as disposições da Lei 4.591/64. Assim, "Pode haver, em

edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos", nos termos do Art. 1.331, CC/2002.

O condomínio edilício é qualificado pela exposição de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Neste caso, cada condômino é proprietário da unidade autônoma e titular de frações ideais das áreas comuns, nos termos do Art. 1.331, CC/2002.

Assim, é indispensável para a configuração de condomínio edilício que o edifício seja composto por múltiplas unidades autônomas, e por áreas comuns, conforme argumenta Gonçalves, 2018.

Nesta modalidade, cada condômino possui a propriedade exclusiva da unidade privativa em que cada qual recebe uma matrícula própria perante o Cartório de Registro de Imóveis, em razão do princípio da unitariedade ou unicidade matricial, conforme argumenta Oliveira, 2019.

Neste caso, ao proprietário além de pertencer a unidade privativa, como condômino, será titular de uma fração ideal do solo e das áreas comuns. Esta fração ideal será definida pelos próprios condôminos, de acordo com o disposto no ato de instituição do condomínio, nos termos do Art. 1331, § 3º, CC/2002.

A este respeito, Oliveira, 2019 afirma que o condomínio edilício pode ser classificado em condomínio horizontal ou vertical, citando a classificação oferecida por Caio Mário: Condomínio horizontal é aquele em que as unidades autônomas são separadas por planos virtuais horizontais, como por exemplo, os prédios de apartamentos de vários andares. Já o condomínio vertical é aquele cujas unidades privativas são separadas por planos virtuais verticais, como pode-se citar os condomínios de casas.[1]

A partir do surgimento da Lei 13.465/2017 o Código Civil de 2002 contou com mais uma espécie de condomínio, o Condomínio de Lotes, disposto no Art. 1358-A, nos seguintes termos: "Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos".

Assim, Oliveira, 2019 afirma ainda que até a vigência da Lei 13.465/2017 ao realizar o parcelamento do solo, não poderia surgir áreas de propriedade comum dos proprietários dos lotes, ao contrário do que sucede quando se tem um condomínio edilício. Deste modo, as vias de acesso não poderiam ser restringidas por terceiros. Portanto, caso não houvesse ato administrativo autorizando a instalação de equipamentos para coibir ou controlar o acesso de pessoas ou veículos pelas ruas e calçadas, essa prática era ilegal.

1 Alguns autores oferecem uma classificação contrária daquela indicada por Caio Mário. A Lei 4.591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e a Incorporação Imobiliária também considera o condomínio horizontal aquele dividido por andares e o condomínio vertical, o de casas.

O avanço social das cidades acarretou situações em que surgiram locais denominados de loteamentos fechados, chamados equivocadamente, até o advento da lei 13.465/2017, de condomínios fechados. Os proprietários dos lotes formavam uma associação que praticava atos como murar e instalar portarias de controle de acesso. Mas só seria legal com ato administrativo concedendo o uso dos bens públicos, como ruas e praças.

Deste modo, Oliveira, 2019 afirma que, visando descumprir a lei dos loteamentos era comum tentar conseguir instalar um loteamento fechado como condomínio vertical, sob o argumento de que os bens públicos de uso comum do povo não seriam transferidos à propriedade do Município, mas seriam propriedades comuns dos proprietários das unidades. E assim, não estabeleciam uma associação de moradores, pois a administração da coisa comum ficaria a cargo do condomínio.

Amadei, 2017 lembra que com a nova alteração da legislação a respeito dos lotes, estes podem ser classificados em imóvel autônomo, que surge em razão de loteamento, aberto ou fechado, e os lotes em forma de unidade imobiliária, que nada mais é do que condomínio especial, denominado condomínio de lotes, sendo que, neste caso, pode ser fruto de um processo de incorporação imobiliária, ou não.

Observa-se que esta modalidade de condomínio surgiu para regulamentar a informalidade dos loteamentos fechados, como um desdobramento do condomínio vertical. E, conforme a previsão do próprio Código Civil, no § 2º do Art. 1.358-A, a esta modalidade de condomínio serão aplicadas as regras do condomínio edilício.

Por outro lado, o § 3º do Art. 1358-A, CC/2002 afirma que as áreas de uso comum são bens particulares, e portanto não se justifica que as obras de infraestrutura sejam feitas pelo poder público. Assim, quem realiza a infraestrutura é o empreendedor. Mas esse dispositivo não impede que o incorporador possa repassar as despesas obtidas para promover as obras aos compradores dos lotes.

Oliveira, 2019 ainda lembra que o lote é um imóvel particular com matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis. Mas para a criação de um condomínio de lotes é necessário observar os procedimentos da Lei de Loteamentos, como a aprovação prévia do município. Além disso, aplica-se também a Lei de Incorporação Imobiliária, sempre que necessário para suprimir as omissões da Lei de Loteamentos.

Nos termos da Lei 13.465/2017, admite-se que o loteamento fechado seja realizado sem a formação do condomínio de lotes, surgindo a figura do loteamento de acesso controlado. Trata-se de um parcelamento de que acarretem lotes, como imóveis autônomos,

sem a natureza de condomínio, admitindo a utilização de mecanismos para controlar o acesso de veículos e pessoas.

Interessante observar a diferença entre loteamento de acesso controlado e o condomínio de lotes. Para isso, será realizado um comparativo dos dois institutos.

Quadro 1 – Diferença entre loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes.

	Loteamento de acesso controlado	**Condomínio de lotes**
Fundamentação legal:	Art. 2º, § 8º, Lei 6.766/79, incluído pela Lei 13.465/2017	Art. 1.358-A, CC/2002, fruto da Lei 13.465/2017 Art. 2º, § 7º, Lei 6.766/1979, também alterada pela Lei 13.465/2017
Titularidade do bem:	A área loteada é composta por parte privada (imóveis autônomos) e parte pública (ruas, áreas verdes, etc.)	Toda a área é privada, embora segregadas em unidades autônomas de domínio exclusivo (lotes) e partes comuns condominiais (vias de acesso)
Existência de fração ideal:	Não há	Há fração ideal de área do solo e das partes comuns
Regulação do acesso	O controle de acesso é regulamentado pelo poder público Municipal.	As vias de circulação e áreas de uso comum dos condôminos são de domínio privado
Restrição do acesso	Proibição de impedimento de acesso de pessoas ou veículos, desde que devidamente identificados ou cadastrados	Nos termos do Art. 4º, § 4º, Lei 6.766/79, "poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Fonte: organizado pela autora.

Relevante observar que a licença urbanística e a ambiental, se for o caso, são necessárias para ambas as modalidades acima descritas.

Outra questão que merece ser mencionada é o fato de que loteamento fechado não é uma categoria jurídica autônoma, sendo que, conforme afirma Oliveira, 2019, é usada esta nomenclatura para identificar loteamentos murados e com controle de acesso. Assim, o

loteamento de acesso controlado é um loteamento fechado, assim como o condomínio de lotes poderá ser, caso haja decisão neste sentido pelos condôminos.

Outra modalidade de condomínio que surgiu com a Lei 13.465/2017 foi o Condomínio Urbano Simples. Trata-se de regularizar a situação, quando assim solicitado pelo proprietário, classificando como condomínio os terrenos em que tenha mais de uma construção, como unidade autônoma, realizando o registro de cada unidade.

Esta modalidade de condomínio não foi inserida no Código Civil de 2002, recebendo críticas neste sentido, e também pelo fato de que, pode ser considerado como uma espécie de condomínio edilício, sendo que a própria lei que o institui determina a aplicação de suas regras, sempre que possível.

Assim, considera-se condomínio urbano simples, nos próprios dizeres do Art. 61, da Lei 13.465/2017:

> "Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si."

Assim, o condomínio urbano simples ocorre quando um mesmo imóvel contiver mais de uma construção de casas ou cômodos. Deste modo, cada unidade terá uma matrícula e estará vinculada a uma fração ideal das áreas comuns.

Para esta modalidade de condomínio, que surgiu para regulamentar situações fáticas já existentes, não há a necessidade de convenção de condomínio, uma vez que se trata, geralmente, de propriedades de pequena dimensão. Assim, o objetivo desta modalidade de condomínio, que se aplica apenas para imóveis urbanos, é de tornar cada uma dessas construções, num mesmo terreno, como unidades autônomas de condomínio.

Neste caso, será realizado o registro na matrícula do imóvel, da instituição do condomínio urbano simples, identificando-se as unidades autônomas, pertencentes a cada um dos condôminos, bem como as partes comuns ao nível do solo e as partes comuns internas à edificação. Assim, cada unidade autônoma, como parte inseparável que é, receberá uma matrícula, que deverá conter uma fração ideal do solo e das demais partes comuns.

Não há impedimentos para que as unidades autônomas sejam alienadas separadamente, uma vez que cada uma delas possui matrícula própria. Além disso, a Lei

13.465/2017 dispõe que essas unidades autônomas não poderão ter afastados seus direitos de acesso ao logradouro público.

Em que pese tratar de uma modalidade de condomínio, como esta espécie está vinculada a situações, na maior parte das vezes de pequena dimensão, e pelo fato de ser desnecessária a convenção de condomínio, a administração das partes comuns serão geridas livremente de comum acordo pelos condôminos, sem a necessidade de maiores formalidades.

Além disso, pela facilitação que o instituto visa proporcionar, no caso de Reub-S, fica dispensada a apresentação do habite-se e de certidões negativas de pagamento de contribuições previdenciárias e tributos para a averbação das edificações.

Assim, foi possível observar uma descrição das modalidades de condomínios instituídas pelo Código Civil de 2002 e da análise da inovação neste sentido apresentado pela Lei 13.465/2017, que estabeleceu duas modalidades de condomínio. Ocorre que esta norma está sendo submetida por questionamentos quanto a sua inconstitucionalidade, o que poderá intervir nas disposições acima descritas.

Deste modo, importante analisar, no próximo item, quais ações foram propostas para impugnar a constitucionalidade da Lei 13.465/2017, quais dispositivos estão sendo impugnados e os argumentos utilizados para estas ações.

3. ANÁLISE DAS AÇÕES DIRETAS DE INCONSTITUCIONALIDADE INTERPOSTAS EM FACE DA LEI 13.465/2017

A Lei 13.465/2017, conversão da Medida Provisória 759/2016, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, dentre outros aspectos, está sendo impugnada por via de três Ações Diretas de Inconstitucionalidade, perante o Supremo Tribunal Federal, a saber: ADI 5771/DF, ADI 5787/DF e ADI 5883/DF. Neste item será realizado um levantamento dos principais argumentos de cada uma dessas ações, mencionando a fase atual em que cada uma se encontra.

3.1 ADI 5771/DF:

Em primeiro lugar, a ADI 5771/DF, foi distribuída em 01/09/2017, de relatoria do Min. Luiz Fux, tendo por requerente o Procurador-Geral da República, Rodrigo Janot Monteiro de Barros. O objeto desta ação é a impugnação total da lei 13.465/2017. Essa ação visa invalidar a Lei Federal que, nos dizeres do autor, padece de vícios formais e materiais de inconstitucionalidade, para que, com isso não venha a continuar com a produção de efeitos.

Alega o autor na peça inaugural que a lei padece de inconstitucionalidade formal sob os seguintes argumentos: a ausência de urgência da MP 759/2016 o que fere o equilíbrio e a independência dos poderes, pois altera várias leis que foram aprovadas pelo legislativo as quais passaram, algumas delas, por complexa participação popular. O requerente argumenta ainda que a edição da lei de conversão pelo Congresso Nacional não convalida os vícios da medida provisória.

Neste contexto, afirma que a referida lei invade as matérias em que a Constituição Federal de 1988 vedou a edição de Medida Provisória, nos termos do art. 62, I, b e § 1º, III, CF/88:

> Art. 62. Em caso de relevância e urgência, o Presidente da República poderá adotar medidas provisórias, com força de lei, devendo submetê-las de imediato ao Congresso Nacional. (Redação dada pela Emenda Constitucional 32, de 2001)
> § 1º É vedada a edição de medidas provisórias sobre matéria: (Incluído pela Emenda Constitucional 32, de 2001)
> I – relativa a: (Incluído pela Emenda Constitucional 32, de 2001)
> [...]
> b) direito penal, processual penal e processual civil; (Incluído pela Emenda Constitucional 32, de 2001) [...]
> III – reservada a lei complementar; (Incluído pela Emenda Constitucional 32, de 2001)

Além disso a lei possui inconstitucionalidade material, sob a ofensa aos seguintes direitos: Direito social à moradia, regularização fundiária rural, regularização fundiária urbana, vedação ao retrocesso em direitos fundamentais e descumprimento dos objetivos da República, ofensa ao Direito ao mínimo existencial, descumprimento da função social e ambiental da propriedade e do princípio da proporcionalidade.

Na decisão não houve o deferimento do pedido na fase de análise da cautelar pelo Ministro Relator, ficando para ser analisado em definitivo, quando da prolação da sentença, determinando-se a coleta de informações das autoridades requeridas.

A Advocacia-Geral da União ofereceu as informações da Presidência, para fins de instruir a ADI, onde reportou aos argumentos apresentados polos órgãos da Administração Pública, como a Subchefia para assuntos jurídicos da Casa Civil da Presidência da República, Assessoria jurídica junto à Secretaria Especial da Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário da Casa Civil da Presidência da República e INCRA, Consultoria Jurídica junto ao Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão – CONJUR-MP e Secretaria do Patrimônio da União – SPU e Consultoria Jurídica junto ao Ministério das Cidades e Secretaria Nacional do Desenvolvimento Urbano.

Nestas informações a AGU rebateu a alegação de inconstitucionalidade formal e material, argumentando que, quanto ao requisito de urgência da Medida Provisória, este foi demonstrado na Exposição de Motivos da MP, o que foi reforçado pelas manifestações técnicas dos Ministérios, isso porque a aplicabilidade da legislação anterior impedia o exercício pleno do direito à moradia, causando insegurança jurídica na sociedade, exigindo, portanto, medidas urgentes. Afirma ainda que, conforme dados do Ministério das Cidades há uma estimativa de que mais de 50% dos imóveis urbanos estão em situação de irregularidade no país, acarretando numa demanda de mais de 2,8 milhões de imóveis por regularizar.[2]

Alega ainda que a observação de relevância e urgência demandam uma análise política, cuja discricionariedade cabe ao Chefe do Executivo, e posteriormente ao Congresso Nacional, quando da oportunidade para a edição da lei de conversão.

Quanto a inconstitucionalidade formal em virtude de matéria reservada à Lei Complementar, esclarece que esta alegação não procede, porque as normas indicadas pelo requerente (Art. 14 e 15 da LC 76/1993) não versam a respeito de matéria reservada a lei complementar. Afirma ainda que a alteração da Lei 13.465/2017 não afeta um procedimento de desapropriação, mas ao regime jurídico de pagamento de indenizações em desapropriações. Na verdade a legislação impugnada promoveu uma interpretação em conformidade com a Constituição, ajustando o pagamento das indenizações ao artigo 100 da CF/88. Deste modo, argumenta no sentido de que a Lei 13.465/2017 não trata de matéria reservada a lei complementar, e as inovações nela observadas foram realizadas em consonância com a Constituição Federal.

Em relação ao argumento de inconstitucionalidade formal decorrente de regulação em matéria de direito processual, por medida provisória, conforme afirma a AGU, este também não procede, pois as alterações promovidas no Código de Processo Civil não constavam da Medida Provisória, sendo inseridas, posteriormente, no Projeto de Lei de Conversão pelo Congresso Nacional.

Na oportunidade, a AGU afirma também a inexistência de inconstitucionalidade material, rebatendo as premissas presentes na inicial, afirmando ainda que os argumentos ofertados na ADI retratam a inconformidade do requerente com a política pública veiculada pela lei, o que não é pertinente, pois a implementação de políticas públicas não deve ser discutida pelo Judiciário.

Rebate ainda toda exposição da inicial quanto a concentração de terras em mãos de ocupantes de médio e alto poder aquisitivo com dados do INCRA que esclarecem que os

2Informações nº 00388/2017/CONJUR-MCID/CGU/AGU).

beneficiários de regularização fundiária rural são pequenos agricultores familiares, cuja propriedade é de até um módulo fiscal. Ademais, não há que se falar em ofensa ao princípio da vedação ao retrocesso em direitos fundamentais, pois a legislação impugnada não ofereceu alteração quanto aos requisitos objetivos e subjetivos relativos à regularização da ocupação de terras dispostos na legislação anterior, a saber, a Lei 11.952/2009, salvo quanto ao tempo de ocupação, sendo que neste caso, a nova norma foi mais rígida, bem como toda deliberação ocorreu em adequação às normas constitucionais.

Além disso, não procede a afirmação de que a ausência de obrigatoriedade de vistorias pelo INCRA impedirá o cumprimento da função social ambiental do imóvel, isto porque o critério adotado é o declaratório aplicável às áreas de pequeno e médio porte, e além do mais não há proibição das vistorias sempre que houver necessidade.

Quanto à regularização fundiária urbana, a AGU afirma que, ao contrário do que afirma a peça inicial, de que a Lei 13.465/2017 ignora a concepção de cidade nos termos da CF/88, pois ressente-se de participação popular, não observa os planos diretores e o licenciamento ambiental e urbanístico. Rebate estes argumentos esclarecendo que a norma ora questionada institui ferramentas inovadoras capazes de suprir as lacunas existentes nas normas anteriores. Afirma ainda que a lei anterior não foi capaz de suprir a necessidade de regularizar os imóveis urbanos.

No mesmo sentido, contrapõe a afirmação de suposta violação ao direito social à moradia, retrocesso social e mínimo existencial, afirmando haver um real desconhecimento da regularização fundiária urbana e que a norma objeto da ADI concretiza o direito constitucional de moradia, principalmente para a população de baixa renda.[3]

Ainda, quanto a alegação inicial de suposta ausência de referência ao plano diretor, de garantia de participação popular e de respeito ao meio ambiente, afirma que, pelo contrário, a Lei 13.465/2017 aprimorou os instrumentos previstos na Lei 11.977/2009.

Por fim, em relação à alegação de inconstitucionalidade do instituto da "Legitimação Fundiária", discorre que a legitimação fundiária é uma forma de aquisição originária de propriedade para quem detiver área pública ou possuir área privada, integrante de núcleo urbano informal. Informa não haver ofensa à Constituição neste instituto, baseado na Consultoria Jurídica do Ministério das Cidades.

3Isto pode ser evidenciado, conforme alega a AGU com base no parecer da CONJUR/Cidades, pois a Lei 13.465/2017 ampliou os direitos da população de baixa renda com medidas como: isenção de custas e emolumentos para registro em cartório para a regularização fundiária de interesse social, transferência gratuita de imóvel para pessoa física de baixa renda, estabeleceu que cabe ao ente público custear o projeto de regularização fundiária de interesse social e implantação da infraestrutura essencial, dentre outros aspectos. Além disso, houve a modernização e desburocratização do processo de regularização fundiária.

A referida Ação Direta de Inconstitucionalidade ainda está aguardando ser julgada, sendo que a última fase desta ADI ocorreu em 27 de fevereiro de 2019, com a juntada de petição por *amicus curiae*, em 27/02/2019.

3.2 ADI 5787/DF:

A segunda ADI proposta recebeu o número 5787/DF, foi distribuída em 29/09/2017, ao Min. Luiz Fux, em razão da prevenção que ocorreu diante da existência da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5771/DF, tendo por requerente o Partido dos Trabalhadores, representado por seus advogados. O objeto desta ação é a impugnação de dispositivos da lei 13.465/2017. Assim como na ação anterior, o requerente alega que a lei está maculada por vícios formais e materiais.

Argumenta o autor que a Lei 13.465/2017 não oferece para a população de baixa renda a efetivação do direito à cidade e à moradia. Sustenta que a lei visa facilitar a titulação do domínio e que isto seria prejudicial, pois a população de baixa renda faz uma opção pela irregularidade, sob a justificativa de esta seria a única forma de garantia do seu direito à moradia e que o direito à cidade e à terra não são exclusivos da propriedade fundiária.

Neste sentido, afirma que a lei ora impugnada, permite indiscriminadamente o acesso à terra pública a pessoas de alta renda e proprietários de grandes faixas de terra, ignorando, portanto, os princípios da reforma agrária, justiça social, bem como ampliando a desigualdade social e afastando-se dos objetivos da República. Afirma ainda que a lei visa transformar a regularização fundiária numa oficialização de situações de fato existentes.

Quanto às inconstitucionalidades formais, oferece os mesmos argumentos que a ADI 5771/DF, questionando a ausência de relevância e urgência da Medida Provisória, a alteração de conteúdo de lei complementar, além de questionar a renúncia de receita por parte da União e a ampliação de zona rural para zona urbana.

Em relação às inconstitucionalidades por vícios materiais, também utiliza de argumentos da primeira ADI, além da indicação da ofensa de outros direitos. Assim, afirma que há violação do princípio da função social da propriedade e da alienação do patrimônio da União sem respeito ao interesse público, afirmando que o Art. 2º da Lei 13.465/2017 disciplina a venda de terras públicas sem os critérios previstos na política agrícola e plano nacional de reforma agrária.

Argumenta ainda que há inconstitucionalidade da regularização de áreas de até 2.500 hectares, facilitando o acesso de grandes invasores (grileiros). Questiona o fato de que a

legislação facilitaria a possibilidade de privatização da ilha de Fernando de Noronha e outras ilhas oceânicas e costeiras.

Além disso, questiona a revogação da transparência, como violação do princípio da publicidade, uma vez que a Lei 13.465/2017, revoga o disposto no artigo 7º da Lei 13.240/2015 que previa a obrigatoriedade de divulgação em sítio eletrônico da relação das áreas de propriedade da União, identificados, demarcados, cadastrados ou registrados e por ele administrados.

Além disso, como na primeira ADI, questiona o instituto da legitimação fundiária.

Afirma ainda que a legislação oferece anistia aos loteadores e regularização fundiária sem estrutura e a criação de cidades de papel. Isto porque a lei desobriga o loteador de realizar as obras de infraestrutura, e assim, anistia, de forma transversa, os loteadores irregulares. Ademais, menciona que admitir a regularização fundiária meramente no aspecto dominial, sem a instalação de infraestrutura, causaria a autorização da criação das denominadas "cidades de papel", o que acarreta a moradia precária, e por consequência, a violação do direito constitucional de moradia.

A petição inicial ainda combate o pagamento pelo descumprimento de regras ambientais, o pagamento em dinheiro para imóveis rurais que não cumpram a função social, a precarização dos assentamentos e a opção por título de domínio.

O relator proferiu decisão em 10/10/2017, determinando a tramitação da ação nos termos do artigo 12 da Lei 9.868/1999 e, afirmando que a decisão deverá ser observada em definitivo.

A Advocacia-Geral da União, ofereceu resposta à solicitação de informações ao Presidente da República, assim como na ADI anterior, com supedâneo em esclarecimentos de órgãos e ministérios.

Deste modo, afirma que não existem vícios de inconstitucionalidade de natureza formal, principalmente utilizando-se dos mesmos argumentos oferecidos na resposta da ADI 5771/DF, quanto aos requisitos de relevância e urgência da Medida Provisória e alteração de conteúdo de lei complementar.

Além disso, rebate o argumento de haver a renúncia de receita, uma vez que a avaliação em massa não afasta a possibilidade de avaliação individual do imóvel e não enseja renúncia de receitas e, portanto, não ofende as regras estabelecidas na Constituição Federal. E quanto a alegação de ampliação do perímetro urbano, declara que condicionar a aprovação de projeto por meio da previsão no plano diretor violaria os princípios de moradia, dignidade da

pessoa, mínimo existencial e proporcionalidade, uma vez que diversos municípios brasileiros não têm plano diretor.

Ademais, contrapõe os argumentos de inconstitucionalidade de natureza material, sustentando também os argumentos da ADI 5771/DF, dentre outros.

Assim, contrapondo as alegações do autor, afirma que a Lei 13.465/2017 oferece avanço para a concretização de direitos sociais, respeito ao princípio da função social da propriedade, bem como promovendo o acesso à moradia e ao mínimo existencial, com meios céleres e eficientes, e principalmente, diminuindo as desigualdades sociais, respeitando o meio ambiente equilibrado, a política agrícola e urbana e o combate a grilagem de terras. Além disso, o texto da lei está totalmente em conformidade com o texto constitucional.

Rebate ainda o argumento de que a lei ora impugnada ensejaria livre acesso e privatização das ilhas oceânicas, principalmente a de Fernando de Noronha, afirmando que estas ilhas estão sob a proteção de diversas leis, e que a norma ora impugnada seria aplicada apenas "no que couber".

Ainda, quanto a ofensa ao princípio de publicidade, afirma que a mesma também não procede pois há legislação em vigor prevendo o acesso às informações para a população, de dados do Poder Público, não oferecendo prejuízo uma vez que os dados continuam sendo públicos e acessíveis.

A referida Ação Direta de Inconstitucionalidade ainda está aguardando ser julgada, sendo que a última fase desta ADI ocorreu em 27 de fevereiro de 2019, com a juntada de petição por *amicus curiae*, em 27/02/2019.

3.3 ADI 5883/DF:

Por fim foi proposta a ADI 5883/DF, que foi distribuída em 23/01/2018, ao Ministro Luiz Fux, em razão da prevenção que ocorreu diante da existência da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5771/DF, tendo por requerente o Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB. O objeto desta ação é a impugnação de dispositivos da lei 13.465/2017. Assim como na ação anterior, o requerente alega que a lei está maculada por vícios formais e materiais.

Na petição inicial o autor sustenta que a inconstitucionalidade está, essencialmente, voltada à Regularização Fundiária Urbana, a Legitimação Fundiária e o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

Quanto à regularização fundiária, alega inconstitucionalidade formal por usurpação de competências do Município, bem como inconstitucionalidade material por violação à política urbana constitucional, planejamento urbano, bem-estar dos habitantes das cidades, direito à

cidade e limites impostos pelo direito de propriedade. Alega, portanto, que a norma ora impugnada está maculada de inconstitucionalidade não apenas por violar a iniciativa municipal para promover o ordenamento territorial, mas a essência teleológica da política urbana.

Além disso, em relação à legitimação fundiária, o autor afirma que há inconstitucionalidade material por violação do sistema de proteção da propriedade privada, quando do surgimento da Legitimação Fundiária e por desrespeito à vedação de usucapião de imóveis públicos.

Ao argumentar a respeito do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, afirma haver inconstitucionalidade formal por usurpação de iniciativa legislativa do Judiciário quando da regulação, atribuição esta do Judiciário e inconstitucionalidade material por violação ao sistema de delegação dos serviços notariais e de registro, bem como por desrespeito à competência fiscalizatória do Poder Judiciário e risco à segurança de dados.

O Ministro relator, posicionando-se da mesma forma que nas ações anteriores deixou para uma análise em caráter definitivo, não acatando os pedidos em sede cautelar.

As informações da Presidência foram juntadas pelo Advogado-Geral da União que questiona, em sede preliminar, a legitimidade da parte autora, sob o argumento de ausência de vínculo de afinidade temática entre a entidade e o objeto litigioso.

Quanto ao mérito, afirma que não há inconstitucionalidade formal, pois a Lei oferece diretrizes importantes de regularização fundiária urbana, mas não exclui os planos diretores e demais normas municipais, estando, portanto, em conformidade com a Constituição Federal, uma vez que esta prevê que a União poderá estabelecer normas gerais nesta matéria.

Afirma que a lei surgiu com o objetivo de corrigir problemas estruturais e sociais em razão do crescimento desordenado e explosão demográfica, possibilitando aos Municípios uma melhor administração urbana.

Quanto à legitimação fundiária, afirma que esta não desrespeita os requisitos da usucapião, inclusive afirma que esses institutos não se confundem e, os dispositivos legais que a regulamenta, atende às normas constitucionais.

Da mesma forma, afirma que não há inconstitucionalidade formal, e assim, não há que se falar em usurpação da iniciativa legislativa do Poder Judiciário, bem como é inexistente a violação ao sistema de delegação dos serviços notariais e de registro, pois este sistema visa a colaboração e não substituição dos sistemas ou serventias já existentes, causando maior eficiência na gestão de informações. Além do que, alega que não existe desrespeito à competência fiscalizatória do Poder Judiciário.

Além do mais, oferece os mesmos argumentos sustentados nas demais ADI's, que já foram apresentados acima.

Da mesma forma que as demais, esta Ação Direta de Inconstitucionalidade ainda está aguardando ser julgada, sendo que a última fase ocorreu em 27 de fevereiro de 2019, com a conclusão ao Relator, após a juntada de petições por *amicus curiae.*

Assim, observa-se que a presente norma em discussão foi, até a presente data, objeto de três Ações Diretas de Inconstitucionalidades, das quais ainda não houve o julgamento em definitivo, lembrando que em ambas não foram deferidos os pedidos em sede cautelar.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Este artigo foi realizado com o intuito de observar as modalidades condominiais, principalmente analisar o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples. A partir de então, foram consideradas as Ações Diretas de Inconstitucionalidade interpostas em desfavor da Lei 13.465/2017, para fins de identificar os argumentos que questionam a norma.

A Lei 13.465/2017 surgiu como ferramenta inovadora que alterou diversos dispositivos legais, e instituindo novos institutos, como o direito real de laje, o condomínio urbano simples, o condomínio de lotes, a legitimidade fundiária, dentre outros. Trata-se de lei de conversão da Medida Provisória 759/2016, e desde então já estava sujeita a várias críticas.

Esta lei veio para facilitar a regularização fundiária, em razão do crescimento urbano desordenado, que privava principalmente a população de baixa renda ao direito à moradia. Oportunizando a possibilidade de deixar a informalidade para a legalização, com a facilitação da titulação, diminuindo a informalidade das ocupações.

A lei necessita de alguns ajustes, mas talvez, se for reconhecida a sua inconstitucionalidade total, trará vários prejuízos em razão dos institutos que foram por ela regulamentados.

Isso porque, a lei corrigiu problemas estruturais e sociais na aplicabilidade do direito à moradia. O reconhecimento de inconstitucionalidade total da norma causará um desequilíbrio e desestrutura, acarretando insegurança jurídica, principalmente nos instrumentos de regulação fundiária urbana.

Há críticas de que a preocupação do legislador foi tão somente com a titulação da propriedade, e isso eventualmente depreciaria a construção de cidades como instrumento de cidadania. Pois poderia suprimir medidas urbanísticas, sociais e ambientais relevantes ao desenvolvimento sustentável.

As modalidades de condomínio de lotes e urbano simples instituídos pela Lei 13.465/2017 não foram impugnados diretamente pelas ADI's, mas como houve pedido de inconstitucionalidade integral da norma, eles também estão sendo atacados.

Assim, embora paire uma legislação amplamente criticada e questionada judicialmente, a decisão quanto a constitucionalidade ou não da lei trará amplos efeitos jurídicos quanto a sistematização de direitos, principalmente pelos institutos que surgiram em decorrência da referida norma.

REFERÊNCIAS:

AMADEI, Vicente de Abreu. *A Lei 13.465/2017 – Visão panorâmica e reflexão pontual no trato do loteamento fechado e do condomínio de lotes*. Disponível em: http://iregistradores.org.br/a-lei-13-4652017-visao-panoramica-e-reflexao-pontual-no-trato-do-loteamento-fechado-e-do-condominio-de-lotes Acesso em 12 de julho de 2019.

BRASIL, *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em 20 de junho de 2019.

_____, *Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm Acesso em 29 de julho de 2019.

_____, *Lei 13.465, de 11 de julho de 2017*. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm Acesso em 20 de junho de 2019.

_____, Lei 11.977, de 07 de julho de 2009. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/L11977compilado.htm Acesso em 27 de agosto de 2019.

_____, *Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm Acesso em 30 de agosto de 2019.

_____, *Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm Acesso em 30 de agosto de 2019.

_____, Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm Acesso em 20 de junho de 2019.

_____, Supremo Tribunal Federal. *Ação Direta de Inconstitucionalidade 5771/DF.* Relator Min. Luiz Fux. Disponível em http://redir.stf.jus.br/estfvisualizadorpub/jsp/consultarprocessoeletronico/ConsultarProcessoEletronico.jsf?seqobjetoincidente=5255150 Acesso em 28 de agosto de 2019.

_____, Supremo Tribunal Federal. *Ação Direta de Inconstitucionalidade 5787/DF.* Relator Min. Luiz Fux. Disponível em http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5277531 Acesso em 29 de agosto de 2019.

_____, Supremo Tribunal Federal. *Ação Direta de Inconstitucionalidade 5883/DF.* Relator Min. Luiz Fux. Disponível em http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5342200 Acesso em 30 de agosto de 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

LOBO, Paulo. *Direito Civil: Coisas*. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Novidades da Lei 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbanos simples e o loteamento de acesso controlado*. Disponível em: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado. Acesso em 10 de julho de 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos reais*. São Paulo: Atlas, 2016.