

CONDOMÍNIOS DE GALPÕES SÃO MESMO CONDOMÍNIOS?

Elaborado por advogadas especialistas em Direito Imobiliário e Condominial:

Isabel Camacho

Loredana Nocito Salamone

Mariana Pingarilho Pellon

Suse Paula Duarte Cruz

Valdeliz Pereira Lopes

1- INTRODUÇÃO

A ideia da elaboração deste estudo surgiu da imensa quantidade de galpões que vêm surgindo, principalmente ao longo de estradas e rodovias. À primeira vista, constituem enormes estruturas de galpões, onde entram e saem caminhões contendo inúmeros produtos. A ampliação deste mercado se deve ao avanço das compras via e-commerce, que passou a exigir das empresas a escolha de locais cada vez mais especializados para armazenagem e distribuição de produtos, sendo possível afirmar que a sua localização estratégica aperfeiçoa o escoamento e distribuição de produtos, reduzindo tempo e custos com o seu manejo, estoque e entregas, sendo um fator definidor do sucesso dos negócios.

Tais galpões são comumente denominados de condomínios, no entanto, indaga-se: constituem, de fato, mais uma espécie de condomínio? Neste breve estudo, abordaremos o conceito do gênero condomínio, suas espécies e, por fim, analisaremos os “condomínios de galpões”, sua evolução histórica, forma de instituição, administração e demais detalhes deste novel instituto jurídico.

2 - CONCEITO DE CONDOMÍNIO

Antes de adentrarmos à análise da natureza jurídica dos galpões, é necessário definirmos o conceito de condomínio. Na lição de Caio Mario “quando a

mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma das igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes¹" resta configurado o instituto.

Sob o aspecto jurídico, o condomínio revela comunhão de direitos e deveres sobre um mesmo e determinado bem. O Código Civil abraça a Teoria da Propriedade Integral, e o seu artigo 1.314 dispõe que cada proprietário possui domínio sobre a coisa toda, com iguais direitos frente aos demais condôminos, inclusive perante terceiros, de modo que podem reivindicá-la em sua totalidade, não apenas sua parte ideal.

Entre si, os condôminos têm seus direitos delimitados pelos direitos dos demais coproprietários, suportando todos os ônus inerentes à coisa e, não havendo disposição em contrário, o Código Civil presume iguais as partes ideais entre os condôminos, por se tratar de uma comunhão de bens.

O instituto jurídico do condomínio edilício é previsto no Código Civil, em seus artigos 1.331 a 1.358. As Leis 13.465/2017 e 13.777/2018, instituíram o condomínio de lotes e o condomínio em multipropriedade, respectivamente, acrescentando os artigos 1.358-A ao 1.358-U ao Código Civil. Há que se ressalvar o fato de que, embora conceitualmente constitua um condomínio, o condomínio urbano simples, instituído pela citada Lei nº 13.465/2017, não foi incluído no rol do Código Civil.

2.1 - ESPÉCIES DE CONDOMÍNIOS

2.1.1 - CONDOMÍNIO TRADICIONAL OU COMUM

Segundo o que institui o art. 1.314 do Código Civil, o condomínio tradicional ou comum consiste na situação jurídica em que dois ou mais proprietários exercem direito sobre o mesmo bem simultaneamente, de forma que cada um é proprietário de parte ou fração ideal sobre o todo, utilizando o bem comum sem excluir os direitos dos demais, como por exemplo ocorre com a herança, compra e venda em conjunto de um bem móvel ou imóvel.

Essa pluralidade de proprietários gera a indivisibilidade do bem, de maneira que cada um dos coproprietários exerce poder sobre a sua integralidade, não apenas sobre determinada parte, sendo dono de fração ideal do bem comum.

¹ 01. Caio M. S. Pereira, Instituições, v. 4, p. 160; Lafayette, Direito das Coisas

2.1.2 - CONDOMÍNIO NECESSÁRIO OU LEGAL

Esta modalidade de condomínio encontra-se elencada no artigo 1.327 do Código Civil e resta configurada quando se dá por imposição legal ao invés de acordo de vontades. Trata do direito que possui o proprietário de um imóvel de ser proprietário da metade de paredes, cercas, muros e valas construídas pelo vizinho e é regulado pelos artigos 1.282, 1.297, 1.298 e 1.304 a 1.307 do referido diploma legal.

Esse condomínio confere o direito de gozar do bem com limitações perante o proprietário individual, e não é possível a alteração da sua destinação, nem impedir que os demais condôminos exerçam o direito de gozo sobre ele. É bastante utilizado para renovar marcos destruídos, sendo certo que as despesas da construção e conservação são divididas em partes iguais.

2.1.3 - CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício, também denominado de “especial” pela doutrina, é disciplinado pelos artigos 1.331 ao 1.358 do Código Civil. Em sede de legislação especial, o condomínio edilício é tratado pelos artigos 1º ao 27 da Lei nº 4.591/64 e seus aspectos registrais estão disciplinados na Lei nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos.

A maior característica do condomínio edilício consiste, não na pluralidade de pessoas, e sim na existência de unidades autônomas que correspondem à uma fração ideal do terreno e da existência de áreas comuns a elas vinculadas.

As áreas comuns dos condomínios edilícios consistem na parte inseparável, na fração ideal do solo e outras partes comuns que forem identificadas no instrumento de instituição do condomínio, conforme redação trazida pela Lei nº 10.931/04, que introduziu o parágrafo 3º ao artigo 1.331 do Código Civil, que trata das unidades autônomas detentoras de matrículas próprias. É dizer que ao se adquirir a propriedade da unidade privativa, necessariamente se adquire a fração ideal do solo e das respectivas áreas comuns.

Os condomínios edilícios também se classificam em dois planos: os de planos horizontais, cuja definição encontra-se na alínea “b”, do artigo 8º da Lei 4.591/64, que consiste na construção por andares. Segundo definições trazidas por Caio Mario da Silva Pereira, são considerados horizontais pela posição das

lajes/andares, conforme descreve o referenciado texto legal quando os descreve como “unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos”. Os condomínios edilícios de planos verticais, por outro lado, consistem na construção de casas, como definidos pela alínea “a” do mesmo artigo.

Para que o condomínio edilício seja instituído, é necessário o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, onde a “matrícula-mãe” (matrícula do terreno) dará origem às “matrículas-filhas” que, em respeito ao Princípio da Unicidade Matricial, gerarão a discriminação e individualização das partes exclusivas e das partes comuns do bem, com a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade e a finalidade a que se destinam (se residencial, comercial, mista), podendo se dar através de ato intervivos ou mediante testamento.

2.1.4 - CONDOMÍNIO DE LOTES

A Lei nº 13.465/2017 introduziu o artigo 1.358-A do Código Civil e instituiu novas modalidades de condomínio, dentre as quais, o condomínio de lotes, que consiste no parcelamento do solo em loteamentos condominiais, onde cada lote consiste em um imóvel autônomo, através da unidade autônoma imobiliária integrante desse condomínio, que é regido pelo Código Civil.

A administração é representada pelo síndico, que tem legitimidade para cobrar contribuições dos condôminos através de cobrança de cotas condominiais, tal qual se dá no condomínio edilício.

A convenção condominal poderá estipular a forma de construção das casas e regras de convívio, de sorte que não fique caracterizada uma imposição abusiva ou ilegal, ocasião em que eventual cláusula de restrição poderá ser anulada nos termos da legislação civil.

Importante destacar que as obras de infraestrutura são de responsabilidade exclusiva do incorporador imobiliário, sendo nulas de pleno direito quaisquer cláusulas que transfiram aos adquirentes dos lotes a obrigação de realizá-las ou concluí-las.

Parte dos lotes poderão ser destinados à propriedade exclusiva, e outra parte será comum aos condôminos. O parágrafo 2º do referido artigo 1.358-A, prevê que todas as disposições legais para Condomínios Edilícios têm, no que couber, aplicação aos condomínios de lotes, instituindo um regime semelhante ao condomínio

edifício por constituir-se de partes comuns (vias e praças) e unidades autônomas (lotes).

Assim, por não haver transferência de áreas para o Município, não haverá espaços públicos. Nesse contexto, os moradores passam a ser condôminos sujeitos às regras estipuladas na Convenção de Condomínio quando da implantação de toda a infraestrutura da incorporação imobiliária, que pode ficar a cargo do empreendedor nos termos do parágrafo 3º do artigo 1.358-A do já citado diploma legal, não podendo o empreendedor, nesse caso, transferir aos adquirentes dos lotes a obrigação acerca dos custos com infraestrutura.

Merece atenção o parágrafo 8º do artigo 2º da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 13.465/2017, o qual incluiu o loteamento de acesso controlado como modalidade de loteamento, cujo controle de acesso dependerá de regulamentação pelo Poder Público Municipal, não sendo possível a restrição do acesso de pedestres ou de condutores de veículos não residentes, quando estes estiverem devidamente identificados ou cadastrados.

Relevante destacar que o loteamento irregular fechado não deve ser confundido com o condomínio de lotes, nem mesmo com o loteamento de acesso controlado, isto porque, os loteamentos irregulares são oriundos de projetos que não possuem a aprovação municipal e, portanto, carecem de matrículas individualizadas, e a alienação se dá através de sucessivos “contratos de gaveta”. Todavia, em sua maioria, poderão ser regularizados através dos institutos trazidos pela Lei nº 13.465/2017, tal como a Regularização Fundiária Urbana - REURB, na modalidade Social ou Específica ou, ainda, através da Usucapião ou de Programas Municipais de Regularização Fundiária, tal como o “Mora Legal” no Rio Grande do Sul, entre inúmeros outros promovidos pelos municípios de todo o Brasil.

E este foi o desiderato da Lei nº 13.465/17, que veio para viabilizar a regularização fundiária de várias formas. No caso em estudo, contribuiu para a regularização de condomínios e loteamentos clandestinos/irregulares com a observância da fração ideal de parcelamento previsto na Lei Municipal de cada cidade.

2.1.5 - CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Os artigos 61 a 63 da Lei nº 13.465/2017, aplicam-se, exclusivamente, aos imóveis urbanos, que consistem em terrenos que possuam mais de uma edificação destinada a constituir unidade autônoma, dispensando-se a convenção condominial.

Há que se observar a possibilidade de aplicação do referido instituto à cômodos, desde que possuam autonomia, hipótese em que devem ser abertas matrículas próprias e, semelhantemente ao condomínio edilício, as áreas comuns são vinculadas às áreas privativas.

Repise-se: Pode-se observar com bastante clareza que a Lei nº 13.465/2017 trouxe ao Direito Imobiliário uma série de inovações através da possibilidade de regularização de imóveis, o que se traduz em benefício para o mercado imobiliário e para a economia do país.

2.1.6 - CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade foi instituída pela Lei nº 13.777/18, que trouxe alterações relevantes tanto ao Código Civil quanto à Lei de Registros Públicos e, ainda que não inserida no rol do artigo 1.225 do Código Civil, possui natureza jurídica de Direito Real.

A referida lei, que incluiu os artigos 1.358-B a 1.358-U ao Código Civil, define a multipropriedade como um regime de condomínio em que cada um dos proprietários é titular de uma fração de tempo do mesmo imóvel, o que possibilita o seu uso e gozo com exclusividade, de forma alternada e pelo tempo determinado, consistindo em regime bastante aplicado a imóveis destinados ao lazer.

Em outras palavras, consiste no compartilhamento do uso de imóveis com a divisão dos custos e despesas ordinárias e extraordinárias pelos coproprietários, sendo possível a indicação de administrador para o bem, o que será definido através de Instrumento de Instituição do Condomínio ou de Assembleia Geral.

No ato da Instituição da Multipropriedade, da “matrícula-mãe” serão originadas “matrículas-filhas” (unidades periódicas), que garantem a cada um dos coproprietários a utilização do mesmo imóvel de acordo com sua fração de tempo. Referidas matrículas são registradas no Livro nº 2 - Registro Geral, destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados, conforme artigo 176, parágrafo 1º e II, “ 6”, parágrafos 10 e 12 da Lei nº 6.015/73. Vejamos:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

II - são requisitos da matrícula:

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018).

Destaca-se que na multipropriedade, o coproprietário possui todos os poderes da propriedade, ou seja, pode dispor para vender, locar, ceder e usar a sua fração de tempo.

O artigo 1.358-E do Código Civil estipula o mínimo de 7 dias para cada período de fração de tempo, o que deverá ser devidamente averbado na matrícula do imóvel. É importante notar que, ainda que todas as frações de tempo passem a pertencer a um único proprietário, a multipropriedade não se extinguirá.

Os condomínios edilícios já construídos poderão aplicar o instituto da multipropriedade em suas unidades autônomas, o que deverá ser aprovado por votação unânime, que fará constar a sua previsão nas convenções de condomínio e regimes internos, conforme ditam os artigos 1.358-P e 1.358-Q também do Código Civil.

O que se observa deste novo instituto é que a multipropriedade aproximou os Direitos Reais dos Direitos Pessoais Patrimoniais, tornando o rol do artigo 1.225 do Código Civil meramente exemplificativo quanto àqueles.

3- CONDOMÍNIO DE GALPÕES

Os Condomínios de Galpões consistem em estratégia imobiliária importada dos Estados Unidos e que vem crescendo exponencialmente durante a pandemia da Covid-19. Partindo-se da definição de condomínio dita pelo artigo 1.314 do Código Civil, é possível afirmarmos que condomínios de galpões consistem em mais uma espécie de condomínio.

O fechamento de inúmeras empresas e o crescimento do e-commerce transformou a estratégia de distribuição e estocagem de mercadorias do setor, o que garantiu o aumento da demanda por galpões, que consistem em enormes estruturas divididas em módulos, os quais são ocupados por diversas empresas e oferecidos tanto para a venda quanto para locação.

Neles, há a divisão dos gastos infraestrutura, carga e descarga, locação de maquinários, limpeza, portaria, segurança, entre outros serviços destinados à manutenção do local, o que proporciona considerável economia em razão do baixo investimento necessário, já que esta modalidade dispensa a aquisição de terreno e gastos com edificações, além da grande facilidade de expansão.

Como visto, para que seja considerado condomínio, é necessário que mais de uma pessoa exerça posse sobre o mesmo bem, portanto, neste caso, para que reste configurado o condomínio, os módulos que compõem o galpão devem pertencer a mais de um proprietário, sendo necessária, inclusive, a averbação da sua instituição

junto à matrícula do imóvel, a qual deverá ser subdividida entre os proprietários de cada galpão ou módulo, na forma do que determina a Lei nº 4.591/1964.

3.1 - HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE GALPÕES

Desde meados da década de 80, em razão da abertura do mercado e da conjuntura econômica mundial globalizada, o Brasil vem vivenciando o desenvolvimento de seu mercado imobiliário comercial e industrial.

O contexto até então vivido pelo país era o de um mercado cujas potencialidades eram cerceadas pelo protecionismo estatal e pela falta de concorrência, o que resultou num modelo sem grandes exigências qualitativas no que tange à infraestrutura e modernização dos negócios. Esse mercado era costumeiramente desenvolvido em locais onde as indústrias executavam no mesmo espaço suas atividades produtivas e administrativas, desenhandose um nicho sem mobilidade e caráter adaptativo, não sendo atrativo para investimentos imobiliários vultosos.

Como informam Passoni, Monetti (2006), esse modelo de mercado pode ser claramente identificado ao analisarmos a região metropolitana de São Paulo em meados do século XX, quando empresas nacionais e internacionais instalaram suas fábricas em terrenos de baixo custo, em sua maioria próximos às várzeas de rios, em especial Tietê, Pinheiros e Tamanduatehy, e de linhas ferreas, cuja malha lhes proporcionava ligação facilitada a pontos estratégicos como cidades do interior e o Porto de Santos (PASSONI, MONETTI, 2006, p. 2).

É possível observar que as construções seguiam o modelo industrial individual de cada empresa, baseado em seus processos de produção e necessidades particulares, o que, com o passar dos anos, levou à realização de expansões que não consideravam um projeto construtivo como um todo nem se preocupavam com a inserção do imóvel no mercado imobiliário.

Não foi outro o resultado senão o abandono desses imóveis, em razão de inúmeros fatores, como o aumento do Imposto Territorial Urbano – IPTU, o desenvolvimento de regiões com cenários mais favoráveis para a instalação e desenvolvimento industrial em cidades do interior do estado, com foco nos eixos das rodovias Raposo Tavares, Castelo Branco, Anhanguera e Dutra, além da ausência de interesse da sua absorção pelo mercado.

Esta era a realidade do mercado imobiliário corporativo no Brasil, até que o movimento de realocação industrial, aquisição de empresas por grupos empresariais e o ingresso de grandes empresas multinacionais no país passaram a impor uma nova realidade, exigindo-se um novo padrão de qualidade e uma nova política de gestão de negócios, visando, inclusive o escoamento da mercadoria produzida e vendida que carecia de método mais eficaz.

Essa mudança de paradigma pode ser facilmente visualizada no fato de que, atualmente, grande parte das empresas opta pela locação de espaços que atendam às suas peculiaridades construtivas, dando início à cultura de emprego de recursos de maneira mais estratégica, desmobilizando o capital anteriormente investido em imóveis, concentrando esforços em suas atividades principais e, consequentemente, otimizando suas operações.

Desta nova realidade surgiu o mercado de investidores profissionais, preocupados com a rentabilidade dos projetos e com a sua inserção no contexto da região em que são construídos, a fim de garantir a sua viabilidade no mercado imobiliário. Assim, esses investidores adotaram os condomínios de galpões modulares como forma de investimento imobiliário, cujo desenvolvimento é assunto relativamente novo no Brasil, mas que no exterior, principalmente nos Estados Unidos, onde teve início, seguido pela Europa e Ásia, é largamente difundido desde meados do século XX.

McKeever (1970, apud PASSONI, MONETTI, 2006) através da análise histórica do instituto, concluiu que o conceito sob análise nasceu no final da década de 40 nos Estados Unidos, ocasião em que grandes indústrias se retiraram das regiões industriais centrais, comportamento seguido pelas indústrias de menor porte, em razão da falta de recursos para investir em imóveis próprios, motivo pelo qual as vantagens oferecidas pelos condomínios de galpões se tornaram cada vez mais atrativas e vantajosas.

No Brasil, o instituto dos condomínios de galpões modulares nasceu na década de 90, momento de estabilização da economia, que atraiu novos investimentos ao setor industrial nacional e criou forte demanda por espaços industriais modernos, estratégicos e adaptáveis (PASSONI, MONETTI, 2006, p. 2).

A partir de 1994, a implantação do Plano Real proporcionou estabilidade financeira e crescimento econômico, atraindo o capital estrangeiro, o que impulsionou os investimentos e as demandas por galpões de locações, tornando o Brasil um

ambiente mais atrativo para empresas nacionais e internacionais, que passaram a demandar instalações de qualidade que satisfizessem as necessidades e expectativas de toda sua cadeia produtiva (PASSONI, MONETTI, 2006, p. 2).

Investidores industriais ousados visualizaram na ausência desses espaços e no aumento da demanda, uma oportunidade de investimento de base imobiliária, assim denominado em razão da sua característica de geração de renda em contrapartida ao desenvolvimento realizado por investidores imobiliários profissionais, papel exercido por multinacionais, grandes empresas de capital fechado, gestoras de fundos de investimentos em participação – FIP, fundos de investimento imobiliário – FII e empresas de capital aberto (TOGNETTI, 2018, p. 18)

Há que se observar que em épocas mais remotas, a comercialização era limitada à distância que o comerciante poderia percorrer a pé ou no dorso de animais. É inegável que a evolução no campo da tecnologia, comunicação e do transporte viabilizou a celebração de negócios e a oferta de bens e serviços em locais cada vez mais distantes da sua sede empresarial (SOBREIRA, 2012, p. 6).

A fim de evitar que o mercado seja geograficamente limitado a um raio de distância do local de produção de uma empresa, o desenvolvimento da infraestrutura da região onde ela se instala é primordial para que seja possível garantir a competitividade do seu produto, de forma a atender demandas de prazo e conformidade em locais mais distantes com o menor custo possível (SOBREIRA, 2012, p. 6).

3.2 - CARACTERÍSTICAS, MODALIDADES E DIFERENÇAS

A análise da evolução industrial já realizada, nos leva a compreender que os métodos de estocagem passaram das residências autossuficientes para instalações cada vez mais especializadas de varejistas, atacadistas e fabricantes. (SOBREIRA, 2012, p. 7).

Com o passar do tempo, esses depósitos evoluíram para Centros de Distribuição – CD, que, segundo Sobreira (2012), fazem parte da linha do tempo na evolução dos condomínios logísticos, e consistem em elos entre o fornecedor e o consumidor, à medida em que são responsáveis pela movimentação e armazenamento das mercadorias até chegarem ao consumidor final.

Antes de adentrarmos à questão das características, modalidades e diferenças de condomínios de galpões logísticos e industriais, merece destaque que tal instituto difere do conceito de “self storage”/guarda-móveis. A título de esclarecimento e, a fim de evitar eventual confusão entre os institutos, cumpre-nos salientar que o “self storage” consiste em modalidade de locação de espaços para fins de armazenagem. O contrato, redigido sob a égide do Código Civil de 2002, mais comumente celebrado por pessoas físicas, em geral, se renova mensalmente, o que torna esse tipo de negócio ainda mais abrangente, visto que atende à necessidade de locação dos espaços por curtos períodos, sem custos adicionais.²

Esse tipo de locação de boxes é uma variante do conhecido guarda-móveis, diferenciando-se deste em razão da maior privacidade, segurança e facilidade de acesso, já que em guarda-móveis há horários de acesso determinados e o espaço é comum a todos os usuários, enquanto o *self storage* promove acesso em horários flexíveis e o locador é o único que possui as chaves da área locada.

Tendo sido demonstrada as nuances dos institutos do *self storage* e guarda-móveis, o que, repete-se, foi feito apenas a título de ilustração, a fim de evitar eventual confusão entre eles, é importante o entendimento dos CD, que consistem em unidades de armazenagem de produtos em local intermediário entre o polo de produção e o ponto de venda ou consumo final, com objetivo de maximizar a logística das empresas que os utilizam (TOGNETTI, 2018, p. 38).

Ao contrário do que ocorre com os CD, os Condomínios Logísticos, em geral, pertencem a apenas um proprietário e possuem uma conceituação bastante simples:

“Uma edificação ou conjunto de edificações destinadas à armazenagem e distribuição de produtos e equipamentos que compartilham os serviços e custos operacionais básicos de portaria, segurança, limpeza, manutenção preventiva e corretiva das áreas comuns, telhados e envoltórios dos edifícios” (MACHADO, 2013, apud TOGNETTI, p. 29, 2018).

A incorporação e construção do empreendimento por mais de um proprietário ou titular configuram a formação do ente condoninal, podendo constar

² Disponível em: <https://guardemais.com.br/self-storage/> Acesso em:11/06/2021 e 01/07/2021

do mesmo ato descritivo imobiliário. Nessas edificações integradas em espaços físicos contínuos, a implantação de toda a infraestrutura fica a cargo do incorporador.

Em outras palavras, a construção dos galpões se dá no mesmo terreno, através de edificações contínuas e modulares, terreno este que pode ser de titularidade de uma ou mais pessoas físicas ou jurídicas, conforme o arcabouço de alternativas advindas de eventuais incentivos fiscais da atividade a ser explorada especificamente considerada.

É possível, assim, a constituição de um condomínio de galpões por um pool de empresas, as quais serão titulares de parte de um todo, de forma que a noção legal do instituto se constrói a partir da classificação dos imóveis por acessão física, “compreendendo tudo quanto o homem incorpora permanentemente ao solo”, conforme leciona Caio Mario da Silva Pereira, (in Instituições de Direito Civil, ano 1999, pag. 262, Vol. 1, Editora Forense).

Em síntese, o condomínio logístico consiste na construção de diferentes galpões, de tamanhos e módulos diversos, em uma área fechada, onde, posteriormente, poderá ser instituído condomínio, regido pela Lei nº 4.591/64, com regimento próprio e normas de convivência, em que os custos com manutenção, segurança e infraestrutura serão divididos entre os inquilinos (SOBREIRA, 2012, p. 10), os quais são, em geral, pessoas jurídicas, o que confere um caráter profissional entre locatário e proprietário (TACHIBANA, 2013, p. 9). Se destinam ao armazenamento, manuseio e movimentação de cargas, com a sua infraestrutura, serviços e custos compartilhados pelas empresas locatárias, e sua administração é realizada pela própria construtora ou por empresas terceirizadas³.

Todavia, a maioria dos galpões possui apenas um proprietário, que aluga os módulos existentes, casos em que não há que se falar em condomínio, visto não se submeterem ao regime de condomínios edilícios, ditado pela Lei nº 4.591/64, face à inexistência de desmembramento dos módulos e a sua venda para pessoas diferentes. Outra hipótese que pode se apresentar é a existência do chamado condomínio legal, quando os módulos são vendidos separadamente, mas não há condomínio edifício instituído.

³ Disponível em: <https://www.portalic.com.br/blog/2019/02/> Acesso em: 02/07/2021.

Há que se salientar que os condomínios logísticos também podem ser industriais, visto que a sua infraestrutura permite que abriguem indústrias, surgindo daí o conceito de condomínio logístico/industrial (SOBREIRA, 2012, p. 10). Compõem, portanto, a gama de usuários desses condomínios: empresas de logística terceirizadas, centros de distribuição de empresas varejistas, pequenas linhas de montagem e distribuições relacionadas a atividades industriais leves (TACHIBANA, 2013 – p. 16).

Trata-se de um instituto recente e que muito se assemelha aos shoppings centers, que evoluíram durante 30 anos até que as formas e práticas mais corretas de divisão de custos fossem pacificadas. É de se observar, ainda, que esses condomínios não são regulamentados como os condomínios de prédios residenciais ou comerciais de salas e lojas⁴.

Por se tratar de uma nova modalidade, tal instituto não está previsto na Lei nº 4.591/64, que trata de condomínios, mas poderá ser submetido a ela, encontrando respaldo também na Lei nº 8.245/91, sendo celebrados típicos contratos de locação dos galpões, com prazo de até 5 anos, com possibilidade de cancelamento mediante pagamento de multa rescisória, cláusula de renovação etc. (TOGNETTI, 2018, p. 31), merecendo a ressalva de que a referida lei não possui previsão específica para as peculiaridades desse tipo de negócio imobiliário.

No campo da “*due diligence*”, destaca-se a importância de o potencial locatário saber se o empreendimento é individualizado, o condomínio instalado, com a possibilidade de expansão necessária pela empresa locatária e demais garantias que a Lei nº 4.591/64 oferece⁵.

A individualização das áreas do empreendimento proporciona maior segurança ao condômino-empresário, o qual terá garantidos direitos como o de preferência, previsto no artigo 27 da Lei de Locações, sendo uma característica atrativa para a sua decisão por um ou outro condomínio logístico. Além disso, com base no regimento interno do condomínio, cuja redação é aconselhável seja feita por

⁴Disponível em: <https://www.hojeemdia.com.br/opini%C3%A3o/colunas/k%C3%AAnio-pereira-1.332989/condom%C3%ADnio-de-galp%C3%B5es-e-sua-regulamenta%C3%A7%C3%A3o-1.368693> Acesso em 15/06/2021.

⁵Disponível em: <https://revistamundologistica.com.br/artigos/o-condominio-logistico-e-suas-peculiaridades> Acesso em 28/06/2021.

um profissional, é possível saber se ele atende às necessidades de cada condômino, sem contar que havendo uma administração consolidada, a promoção das questões de segurança e rateio das despesas comuns são mais facilmente controladas e seguras. Ainda assim, diante da novidade do instituto, é aconselhável que todas as necessidades e especificações dos empresários constem do instrumento de locação, sempre em busca da segurança jurídica que a ausência de legislação especial sobre o instituto não proporciona a ambas as partes, evitando-se, inclusive, a judicialização de eventuais contendas.⁶

Os condomínios logísticos/industriais podem ter dois propósitos diferentes: 1) condomínio especulativo ou “flex”, em que são disponibilizados galpões já construídos à locação e as empresas interessadas podem escolher o tamanho, a quantidade e o layout que atendam às suas necessidades, onde se encaixam os conceitos de galpões logísticos e industriais; ou 2) “Built to Suit” ou “construção sob medida”, assunto que será abordado no tópico seguinte, mas, como o próprio nome diz, é um imóvel construído especificamente para determinado inquilino, o que o torna mais personalizado e com menor abrangência no mercado imobiliário, e cujos gastos desde a aquisição do terreno até custos com materiais e mão-de-obra são de responsabilidade do construtor (SOBREIRA, 2012, p. 14).

Nos ateremos, neste momento, aos condomínios especulativos, assim denominados pela inexistência de garantia da pré-locação, e que consistem em empreendimentos construídos em zonas industriais estratégicas e privilegiadas, localizadas no entorno de grandes centros urbanos, próximos a rodovias que interligam estados, aeroportos, portos, de forma que os trajetos são encurtados, foge-se do trânsito intenso, reduz-se a circulação de caminhões nas capitais e, em consequência, otimiza-se o tempo de entrega do bem ao consumidor final⁷.

São caracterizados pela flexibilidade construtiva, com áreas que podem ser expandidas, sendo formados por edifícios modulares autônomos, que podem ser alugados de forma contígua, cuja característica primordial consiste no cumprimento de especificações técnicas modernas, área para estacionamento e infraestrutura

⁶Disponível em: <https://revistamundologistica.com.br/artigos/o-condominio-logistico-e-suas-peculiaridades> Acesso em 28/06/2021.

⁷Disponível em: www.portalic.com.br/blog/2019/02 Acesso em: 01/07/2021.

completa oferecida através de espaços já prontos, apresentando um formato de construção de alto padrão e que atende a uma maior diversidade de usuários.⁸

Esse conceito modular flexível, proporciona maior abrangência no que diz respeito à variedade de clientes, proporcionando-lhes medições individuais de água, energia elétrica e sistema de sprinklers independentes (TOGNETTI, 2018, p. 30). Como afirmam Passoni e Monetti (2006, p. 2), “armazenagem e distribuição, indústria leve, manufatura tradicional, pesquisa e laboratórios, são atividades comumente encontradas nesses empreendimentos”, isto porque suas exigências específicas de espaço e localização são devidamente atendidas.

Tal negócio imobiliário atende à demanda industrial, em especial aos operadores logísticos ou que produzem artigos de elevado valor agregado, que necessitam de infraestrutura, flexibilidade, facilidade de acesso e segurança (PASSONI, MONETTI, 2006, p. 10).

Pode-se afirmar, portanto, que, além do setor industrial, empresas operadoras logísticas se tornaram o público-alvo desse tipo de investimento de base imobiliária, no intuito de desenvolver vantagens competitivas sobre os concorrentes.

A tendência natural do negócio imobiliário de condomínios de galpões logísticos/industriais é que este se desenvolva em função do aumento do consumo via internet, sendo possível afirmar que a demanda de um setor impulsiona a do outro. Não à toa esse mercado vem crescendo, já que, como sabido, o comércio eletrônico vem registrando altas consideráveis, graças a empresas como Amazon, Mercado Livre e Grupo Pão de Açúcar, alguns dos principais clientes de Galpões Logísticos⁹.

Ao longo do período de pesquisa e estudos para a elaboração do presente artigo, as autoras puderam contar com a preciosa participação da empresa SiiLA – Sistema de Informação Imobiliária Latino-Americana, que nos auxiliou com informações precisas e imparciais utilizadas ao longo da exposição, prestadas por seus funcionários Emerson Komesu, Murilo Marcacini e Vitor Oliveira.

A empresa SiiLA, é uma multinacional de inteligência de mercado para o setor imobiliário comercial da América Latina, com quase 6 anos de atuação no Brasil, cujo objetivo é conferir transparência aos dados do setor imobiliário, e que já se

⁸Disponível em: www.engegraut.com/Dez/2015 Acesso em: 29/06/2021.

⁹ Disponível em: <https://www.cobli.co/blog/galpoes-logisticos> Acesso em 14/06/2021

estabeleceu como referência em informações de imóveis comerciais no país, em razão do serviço prestado através da sua plataforma de dados desenvolvida em nuvem, que contém informações colhidas, analisadas e organizadas por pesquisadores de excelência, através de metodologia de estatística avançada e tecnologia de ponta.

Com seus pesquisadores, pudemos compreender melhor o mercado em que se inserem os denominados condomínios logísticos e industriais como um nicho promissor do mercado imobiliário comercial e que necessitará de advogados especializados neste assunto ainda pouco explorado. A empresa analisa toda a documentação imobiliária dos galpões e compila todas as informações relevantes em sua plataforma, visando trazer mais segurança aos interessados, mormente empresas estrangeiras.¹⁰

Através das pesquisas realizadas, constatou-se que, atualmente, o instituto denominado “Condomínio de Galpões Logísticos/Industriais” é assim entendido mais em razão das práticas comerciais e de cobrança de despesas de manutenção do que em razão da sua realidade registral. Isso porque, a minoria dos casos denominados “Condomínios de Galpões” consiste em condomínios instalados sob o regime da Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias e com o Código Civil Brasileiro.

Na maioria dos casos, as despesas do empreendimento são calculadas e cobradas de acordo com o que determina o proprietário do imóvel, já que nesses casos, como visto, não há condomínio legal com divisão de fração ideal de terreno e coisa comum, como determina o §2º do art. 1º da Lei nº 4.591/64 e nem por isso a situação é ilegítima.

O valor da despesa de manutenção (quando não há condomínio instituído, pois, do contrário seria cota condoninal) será, portanto, flexibilizado podendo ser proporcional à metragem em extensão do lote e rateada entre os respectivos titulares e sócios estatutários, e conforme a proporção de sua participação no empreendimento imobiliário, ou seja, da cota social integrativa da constituição da sociedade. Trata-se, portanto, de um instituto com origem na prática comercial e financeira, que evoluiu com o passar do tempo e não possui previsão legal específica, aplicando-se a ele o

¹⁰Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/36311/sociedade-de-propósito-específico-spe-e-o-patrimônio-de-afetação-no-mercado-imobiliário> Acesso em 30/06/2021.

instituto da locação das áreas. Resta à legislação adequar-se à realidade do mercado, a fim de que se torne um negócio que proporcione às partes cada vez mais segurança jurídica.

Como dito, na grande maioria das vezes, o que se tem são grandes terrenos pertencentes a um único proprietário, em geral um grande incorporador, que realiza a construção dos galpões e da área comum, os subdivide em lotes/módulos de acordo com suas vontades e interesses e os disponibiliza à locação das pessoas físicas ou jurídicas interessadas, não havendo, portanto, que se falar em “condomínio”. Poderá haver, também, apenas o condomínio necessário, quando há mais de um proprietário de módulos, mas nele não há a instituição do condomínio edilício previsto na Lei nº 4.591/64, mas apenas a locação das áreas.

Importante esclarecer que a administração dos galpões pode se dar através da autogestão, realizada pelo próprio proprietário do espaço ou através da “terceirização” da administração. Nesse caso, é muito comum que o proprietário, a fim de melhor administrar o imóvel, crie uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, figura jurídica trazida ao ordenamento através da Lei nº 11.079/2004, que instituiu o regime das Parcerias Público-Privadas – PPP.

Em breve resumo, as PPP têm por objetivo reunir os setores público e privado para, através de processo licitatório, celebrar parcerias. A referida lei foi alterada em 19 de dezembro de 2008 pela Lei Complementar nº 128, que alterou o artigo 56 da Lei Complementar nº 123/2006 e inseriu a figura da Sociedade de Propósito Específico - SPE para Microempresas - ME e Empresas de Pequeno Porte – EPP, optantes pelo Simples Nacional (BOSCARIN, 2015).

A SPE consiste, portanto, em uma nova sociedade empresária, do tipo limitada ou anônima, com estrutura diferenciada dos demais empreendimentos do incorporador, com objetivo específico e atividade restrita (como por exemplo a gestão do galpão), sendo possível que tenha, em alguns casos, prazo determinado, cujos sócios podem ser pessoas físicas e/ou jurídicas, como esclarece BOSCARIN¹¹, o que evidencia o fato de não se tratar de condomínio edilício.

A SPE pode ser, ainda, uma forma de empreendimento coletivo, cuja finalidade consiste no compartilhamento do risco financeiro da atividade exercida por

¹¹Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/36311/sociedade-de-propósito-específico-spe-e-o-patrimônio-de-afetação-no-mercado-imobiliário> Acesso em 30/06/2021.

outra sociedade empresária. É com essa função que são criadas as SPE no âmbito do mercado imobiliário comercial. Por se tratar de modalidade de *join venture* (*equity ou joint venture*), são criadas para atuarem em grandes projetos de engenharia, independentemente da atuação estatal, podendo, ainda, atuar em projetos de PPP ou em empreendimentos coletivos de pequenos negócios¹².

Por fim, e com o fito de comprovar o quanto promissor é este mercado, conforme dados levantados pela plataforma SiiLA, no primeiro trimestre de 2021, aos 18 milhões de metros até então ocupados no mercado imobiliário por galpões logísticos/industriais, foram acrescidos 215 mil metros. Destes, aproximadamente 161,25 mil metros são classificados como de alto padrão e prestam serviços para companhias como Amazon e Mercado Livre.

A tendência mercadológica já apontava no sentido da expansão do e-commerce, tendência esta que foi acentuada pela pandemia, que, segundo dados da SiiLA, teve um crescimento de 73,9% somente em 2020. A plataforma prevê aumento de 3 milhões de metros quadrados de galpões ocupados até o final de 2021, o que vai ao encontro das previsões otimistas da XP Investimentos de crescimento do comércio virtual para o mesmo ano, no patamar de 32%¹³.

O especialista, gerente da divisão industrial e logística da JLL Brasil, André Romano¹⁴ esclarece com maestria as mudanças comerciais e industriais nos bairros e a tendência crescente do mercado em exigir cada vez mais galpões logísticos, abordando, inclusive, a evolução tecnológica dentro dos CD, o que poderá gerar economia de espaço no futuro, gerando movimento de expansão e a otimização dos espaços.

Nesta linha, a definição legal dos condomínios de galpões *strictu sensu* se mostra essencial, visto que essa nova modalidade abre espaço a práticas que precisam ser legalmente reguladas. Como dito, embora existam condomínios de galpões sob a égide da Lei nº 4.591/64, pelo critério lógico-temporal da sua edição,

¹²Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/o-que-sao-sociedades-depósito-específico,79af438af1c92410VgnVCM100000b272010aRCRD> Acesso em: 30/06/2021

¹³Disponível em: <https://www.siilabrasil.blog/post/e-commerce-em-alta-brasil-ganha-215-metros-em-galpões-logísticos-s-3B3> Acesso em: 2021 26/06/2021.

¹⁴ Disponível em: <https://www.facebook.com/JLLBrasil/videos/506534230695777/> Acesso em 28/07/2021.

compreende-se que não há regulamentação específica para tal espécie de empreendimento, o que pode gerar impasses e insegurança jurídica às partes envolvidas e ao mercado imobiliário como um todo.

A improvisoção na regulamentação da atividade de tal espécie de condomínio *sui generis*, não despenderia maiores investimentos, uma vez que se daria através de edição de legislação específica, convenção e regulamento, o que suplantaria eventuais impasses. Na ausência de regulamentação específica, quando não for instituído sob a batuta da Lei nº 4.591/64, mas possuir mais de um proprietário, aplica-se a previsão *latu sensu* sobre condomínio em geral, com previsão legal delimitada pelo art. 1.314 e seguintes do Código Civil.

Inclusive, a escassa regulamentação legal das modalidades de condomínio, foi mencionada no Manual de Direito Civil, por Pablo Stolze Gagliano, em comentário acerca da abordagem citada por Roberto Figueiredo, que antes da aprovação da Lei nº 13.777/18, prelecionava:

“Tendo em vista a lacuna legislativa sobre o tema no Brasil, a doutrina, por analogia, propugna a aplicação das regras relacionadas ao condomínio, na forma do Enunciado 89 do Conselho da Justiça Federal: Cita-se o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 do Novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.”

NELSON KOJRANSKY (2015, p. 64), por seu turno, ao comparar a instituição do condomínio edilício “puro” com a multipropriedade, anota que “é inegável, a meu ver, que a legislação daquele abrange esta, não havendo motivo para a recusa”. Há, portanto, interligação comum entre as espécies de condomínios, no que tange à sua finalidade, utilidades práticas e propósito para os quais foram instituídos.

4 - BUILT TO SUIT

Uma das modalidades de operação imobiliária que vem igualmente ganhando espaço nos negócios brasileiros é a denominada “*built to suit*”, que significa “construção sob medida”. Trata-se de modalidade de locação, cujo diferencial é que o espaço oferecido possui estrutura definida, com características específicas para atender à necessidade da logística de um cliente específico.

O modelo *built to suit* possui características únicas, dentre as quais se destacam: (i) construção de imóvel específico para determinado inquilino; (ii) contratos de locação de longo prazo, normalmente entre 10 (dez) a 15 (quinze) anos.

O locatário traça especificações estruturais a serem realizadas e arcadas pelo locador na construção do imóvel. Esse investimento é compensado ao longo do período contratual, em cujos aluguéis há a diluição dos gastos realizados nas obras, de maneira que quanto mais extenso o contrato, menores as prestações.

O construtor se responsabiliza por toda a execução da obra e a regularização do ambiente, incluindo a obtenção dos alvarás necessários para o funcionamento do locador no local, tudo com base nas informações disponibilizadas no contrato.

É importante ressaltar que os contratos de locação desta modalidade devem ser analisados com cautela, uma vez que qualquer atraso ou infração aos termos contratuais poderá gerar indenizações de grande monta para o infrator. A título de exemplo, tem-se a altíssima multa por atraso na entrega do galpão a ser locado, que se faz necessária face ao elevado risco do negócio celebrado.

A locação através do *built to suit* é mais proveitosa do ponto de vista operacional e financeiro para a empresa locatária, uma vez que poderá investir em sua finalidade, contando com uma estrutura personalizada ao invés de ter parte de seu patrimônio imobilizado para tanto.

Esse tipo de locação atrai muitos investimentos de base imobiliária, por se tratar de um negócio que, em que pese seja personalizado e, portanto, voltado a um cliente em específico, com menor mobilidade no mercado imobiliário, e envolva gastos milionários desde a aquisição do terreno até os custos com material e mão-de-obra por parte do construtor, e envolva alto risco de inadimplemento, proporciona um retorno financeiro excelente às construtoras, que repassam seus custos nos altos valores dos aluguéis pactuados.

5 - CONCLUSÃO

Os tempos atuais exigem cada vez mais otimização do tempo e das informações, o que modificou as relações interpessoais e jurídicas, e não poderia ser diferente com os imóveis e a forma de compartilhá-los. A palavra de ordem é, de fato, compartilhar. Temos o compartilhamento de espaços de trabalho, o *coworking*, de moradia, *coliving*, e de galpões, como restou demonstrado neste estudo.

A celeuma reside no fato de se utilizar o termo “condomínio” quando, na maioria dos casos, não existe um condomínio edilício instalado na forma da Lei nº 4.591/64. Por vezes, como demonstrado, o que se tem é o que chamamos de condomínio necessário, em razão da existência de diversos proprietários de um galpão inteiro e, noutros casos, sequer condomínio existe, vez que há apenas um único proprietário, que loca e administra os módulos de seu empreendimento.

Demonstradas a origem, as diferenças, características e projeção promissora do instituto dos condomínios de galpões no mercado imobiliário, pode-se concluir que há um vasto mercado que exigirá profissionais cada vez mais capacitados para suprir as lacunas abertas pela ausência de regulamentação legal, além da iminente necessidade de legislação sobre o tema.

Resta evidenciado que se trata de tema cada vez mais caro ao fortalecimento econômico do país, capaz de atrair investimentos exteriores e fomentar a economia de cidades e estados inteiros, e que deve receber a devida relevância no cenário jurídico nacional em prestígio à segurança jurídica proporcionada pela regularidade imobiliária e a sua relevância no cenário econômico nacional.

6 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOSCARIN, I.M. Sociedade de propósito específico (SPE) e o patrimônio de afetação no mercado imobiliário. Disponível em:<<https://jus.com.br/artigos/36311/sociedade-de-proposito-especifico-spe-e-o-patrimonio-de-afetacao-no-mercado-imobiliario>> Acesso em 30/06/2021.

BUNAZAR, Maurício, Obrigação propter rem: aspectos teóricos e práticos, São Paulo, Atlas, 2014.

FARIA, P. O condomínio logístico e suas peculiaridades. Empreendimento pode ser boa opção de investimento, desde que observadas questões legais e de lucratividade 2018. Disponível em:<<https://revistamundologistica.com.br/artigos/o-condominio-logistico-e-suas-peculiaridades>> Acesso em: 28/06/2021.

FINCO, N. Galpão logístico: vale a pena alugar? Entenda como funciona. 2019. Disponível em: <<http://www.cobli.co/blog/galpoes-logisticos/>> Acesso em: 14/06/2021.

GAGLIANO, Stolze Pablo e PAMPLONA FILHO, Rodolfo, Manual de Direito Civil. 2019, 3ª. Edição, pag. 1144.

KOJRANSKY, Nelson. CONDOMÍNIO EDILÍCIO: ASPECTOS JURÍDICOS RELEVANTES, 2 Edição, São Paulo: Malheiros, 2015, p.64.

PARQUES INDUSTRIALIS E CORPORATIVOS. Paraná. 2019. Disponível em: <<http://portalic.com.br/blog/sua-industria/normas-para-uma-armazenagem-adequada/parques-industriais-e-corporativos/tudo-o-que-voce-precisa-saber-sobre-condominios-industriais-e-logisticos>> Acesso em: 16/06/2021.

PASSONI, Fernando; MONETTI, Eliane. O mercado industrial em condomínios de galpões modulares para locação na região metropolitana de São Paulo: histórico da implantação e o desempenho de mercado atual.VI Seminário Internacional de Lares.2016. Disponível em: <<http://repositorio.usp.br>> Acesso em: 14/06/2021.

PEREIRA, Caio Mario da Silva, Instituições de Direito Civil, Vol. I, 19 Edição, pag. 262, Editora Forense, Rio de Janeiro, 1999.

PEREIRA, K. Condomínio de galpões e sua regularização.2015. Disponível em: <<https://www.hojeemdodia.com.br/opini%C3%A3o/colunas/k%C3%AAnio-pereira1.332989/condom%C3%ADnio-de-galp%C3%B3es-e-suaregulamenta%C3%A7%C3%A3o-1.368693>> Acesso em: 14/06/2021.

PORTALIC. Disponível em: <<http://portalic.com.br/blog/parques-industriais-e-corporativos/tudo-o-que-voce-precisa-saber-sobre-condominios-industriais-e-logisticos/>> Acesso em:14/06/2021.

SEBRAE. Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/o-que-sao-sociedades-de-proposito-especifico,79af438af1c92410VgVCM100000b272010aRCRD>> Acesso em: 29/06/2021.

SiiLA Brasil. Disponível em: <<https://www.siilabrasil.blog/post/e-commerce-em-alta-brasil-ganha-215-mil-metros-em-galp%C3%B5es-log%C3%ADsticos-s%C3%B3-em-2021>> Acesso em 01/07/2021.

SOBREIRA, V. C. Metodologia de seleção de municípios para o recebimento de condomínio logístico e análise de viabilidade econômica de sua implantação. UFRJ - Escola Politécnica- RJ, 2012. Disponível em: <<http://repositorio.poli.ufrj.br>> Acesso em: 29/06/2021.

TACHIBANA, L.H. Gerenciamento de riscos de desenvolvimento empreendimentos industriais/logísticas – O caso de um condomínio logístico em Ribeirão Preto. S.P. 2013. Disponível em: <<http://integra.poli.usp.br>> Acesso em: 16/06/2021.

TUTIKIAN, Cláudio Morel. Incorporações e individuações imobiliárias de unidades em condomínio: descrição do roteiro e estudo exploratório das dificuldades do processo nos cartórios de registro de imóveis. 2004. 130 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2004. p. 85.

TOGNETTI, G. C. Proposta de aplicação da teoria de opções reais na avaliação da implantação de condomínios e galpões industriais e logísticos. Repositório UNICAMP, 2018. Disponível em:<<http://repositorio.unicamp.br>> Acesso em: 28/06/2021.

LEGISLAÇÃO

BRASIL. LEI No 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Brasília, em 19 de dezembro de 1979; Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em 23/06/2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União, Brasília, DF,
11 jan. 2002. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm Acesso em
24/06/2021

BRASIL: Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, Brasília, 06 de setembro de 2017. DOU
08 set 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm Acesso em 24/06/2021

BRASIL: Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, Brasília, 20 dez de 2018. DOU 21
dez. 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm Acesso em 24/06/2021

BRASIL: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Brasília, 16 dezembro 1964. DOU
21 dez 1964, retif. 01 fev 1965. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso em 24/06/2021