

Loteamento e Condomínio de lotes

Aula 05 – Jornada Acadêmica do IBRADIM

Diana Nacur N. L. Salles

Advogada, com MBA em Direito Civil e Processo Civil, pós-graduada em Direito Registral Imobiliário, mestre em Direito Empresarial.




I. Breve Histórico

II. Definições

- a) Loteamento - Lei 6.766/79
- b) Condomínio de Lotes – Código Civil e Lei 13.465/17
- c) Incorporação imobiliária - Lei 4.591/64

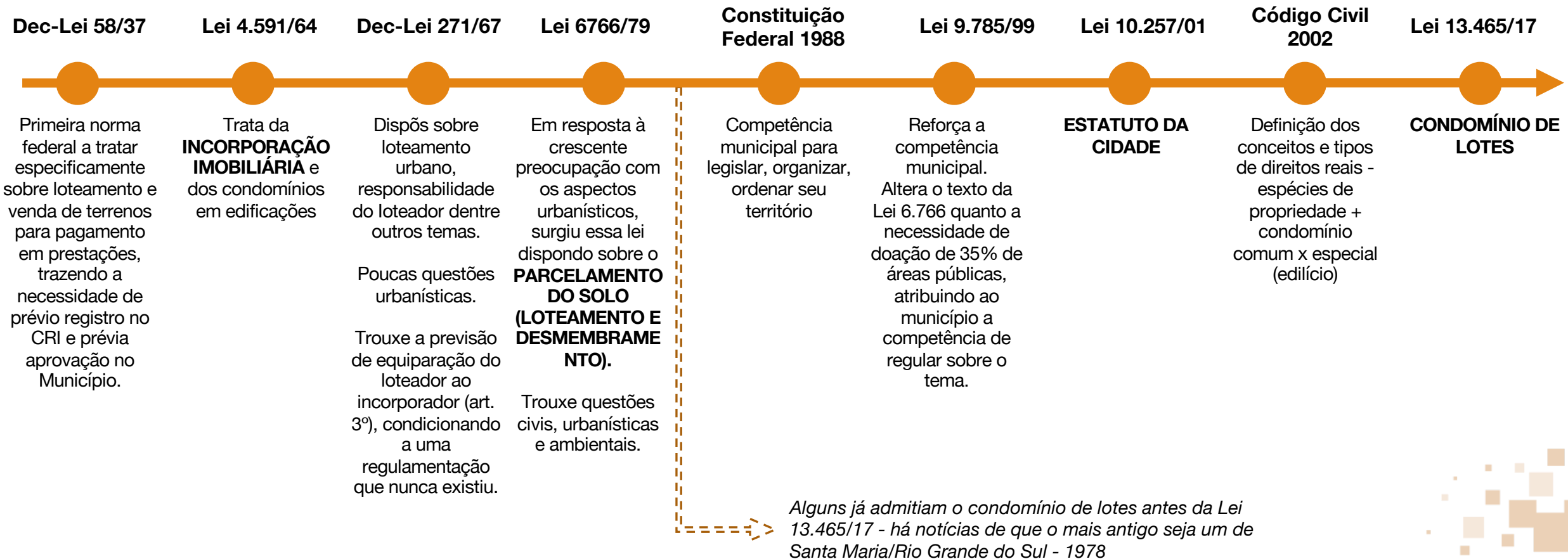
III. Loteamento x condomínio de lotes – breve comparativo

IV. Principais aspectos

- a) Aprovação municipal
 - b) Registro
 - c) Averbação das futuras construções
- 

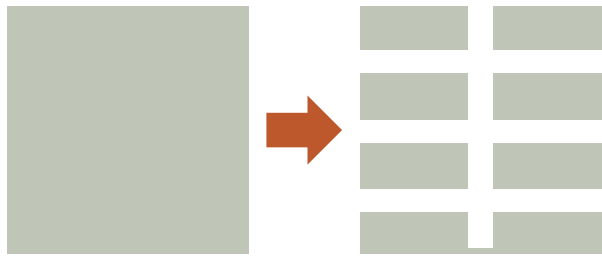
I. HISTÓRICO



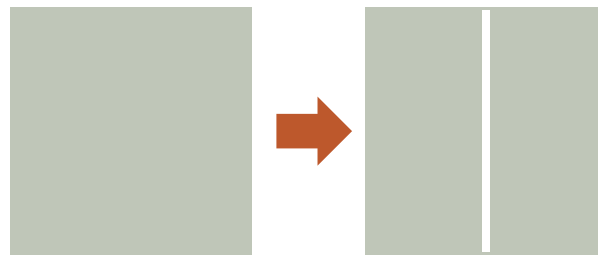


II. DEFINIÇÕES

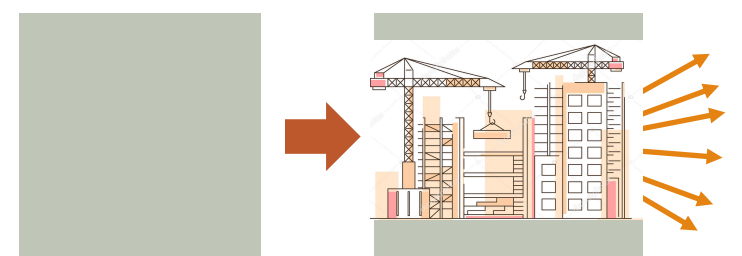




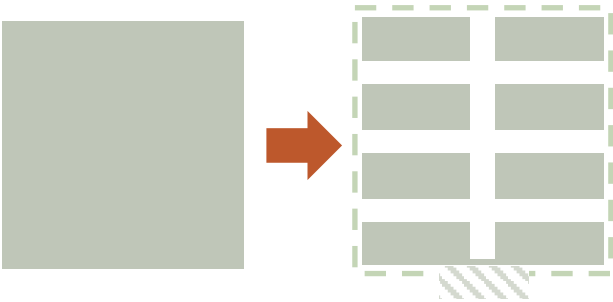
LOTEAMENTO



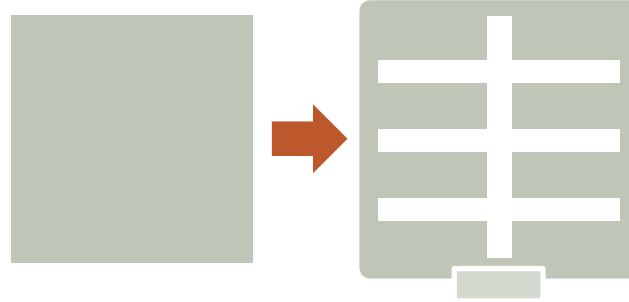
DESMEMBRAMENTO



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



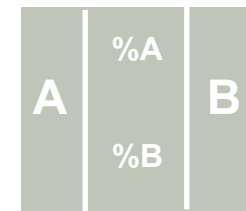
**LOTEAMENTO COM
CONTROLE DE ACESSO**



CONDOMÍNIO DE LOTES



**CONDOMÍNIO GERAL
(VOLUNTÁRIO OU
NECESSÁRIO)**

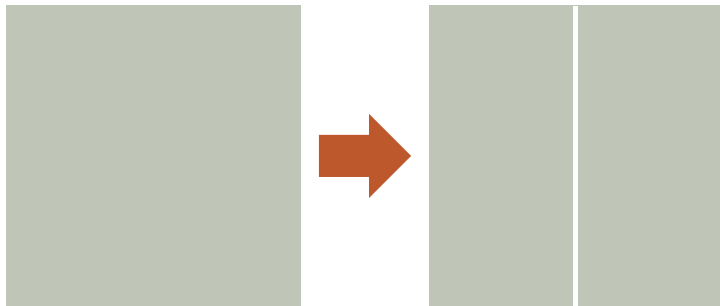


**CONDOMÍNIO ESPECIAL
(EDIFÍCIO)**



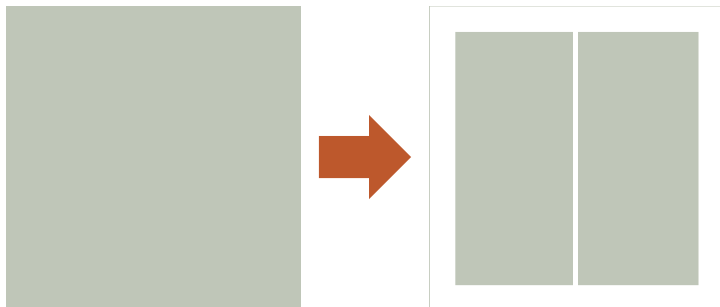
	<p>PRINCÍPIO DA EXCLUSIVIDADE <i>(regra)</i></p>	<p>“A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário” (art 1.231, Código Civil). Lembrar do princípio da unicidade da matrícula/registro imobiliário.</p>
	<p>CONDOMÍNIO GERAL (VOLUNTÁRIO OU NECESSÁRIO)</p>	<p>Espécie de propriedade em que ela encontra-se em situação comum a dois ou mais titulares, sendo atribuída a cada um deles uma fração ou cota ideal sobre o todo, (art. 1.314, Código Civil). Voluntário: o estado de indivisão foi definido por vontade das partes (art. 1.314, s.s., Código Civil).. Necessário: por força da lei ou fato jurídico (art. 1.327, s.s., Código Civil).</p>
	<p>CONDOMÍNIO ESPECIAL (EDILÍCIO)</p>	<p>Espécie de condomínio caracterizado, essencialmente, pela presença de áreas de propriedade comum e áreas de propriedade exclusiva. “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”. (artigo 1.331, Código Civil/02; Lei 4.591/64)</p>





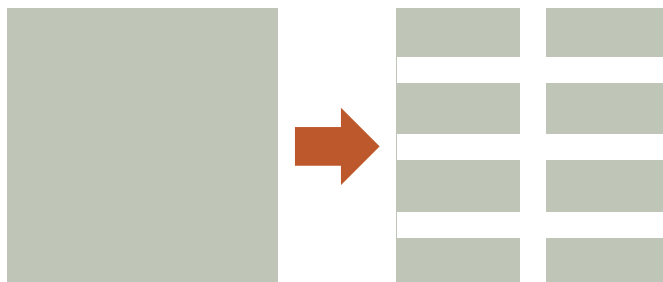
DESMEMBRAMENTO

Espécie de parcelamento do solo caracterizada pela "(...) subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (Art. 2º. (...) § 2º., Lei .6.766/79).



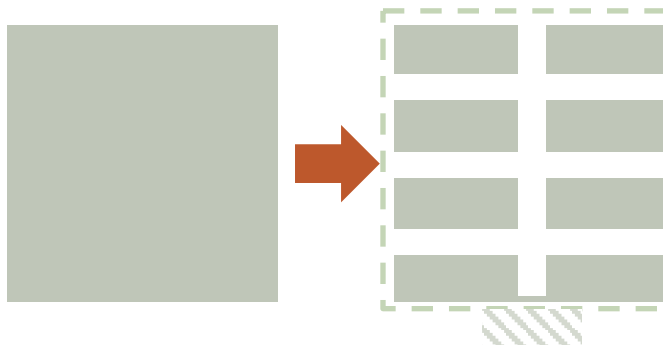
DESDOBRO

É a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes. Provimento 93/2020 CCG/TJMG, art. 990. I, o desdobro, é considerado a subdivisão de gleba ou lote que não implique, cumulativamente, (i) a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes; (ii) a necessidade de execução de obras ou melhoramentos públicos, conforme certidão expedida pelo município (Há de ser previsto na legislação municipal).



LOTEAMENTO

Espécie de **parcelamento do solo** caracterizada pela “(...) *subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.* (Art. 2º. (...) § 1º., Lei .6.766/79).

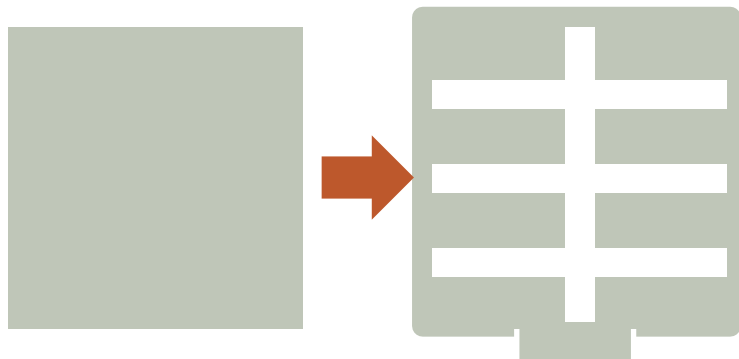


LOTEAMENTO COM CONTROLE DE ACESSO

“*Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, (...), cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.*” (Art. 2º. (...) § 8º., Lei .6.766/79, incluído pela Lei 13.465/17).

Nota: ver art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal.





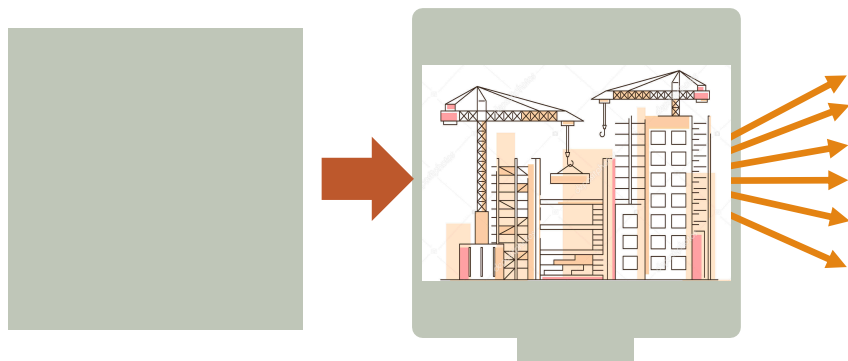
CONDOMÍNIO DE LOTES

É espécie de condomínio, pela qual a lei prevê que *“pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.”* (Art. 1.358-A, Código Civil, incluído pela Lei 13.465/17).

“O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”. (...) Art. 2º, §7º., Lei .6.766/79, incluído pela Lei 13.465/17).

Nota: ver art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal.





INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

“(...) considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” (art. 28, Lei 4591/64)

“(...) Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas”. (art. 29. Lei 4591/64)



USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO X FRACIONAMENTO DA PROPRIEDADE



III. LOTEAMENTO X CONDOMÍNIO DE LOTES – BREVE COMPARATIVO



LOTEAMENTO	LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO	CONDOMÍNIO DE LOTES
<p>Modalidade de parcelamento do solo</p>	<p>Modalidade de parcelamento do solo</p>	<p>Espécie de condomínio especial/edifício (possibilidade de ser previsto como tipo de parcelamento na legislação municipal)</p>
<p>As vias, praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos são de domínio público municipal.</p> <p>No loteamento com controle de acesso, as áreas de lazer e espaços comuns, geralmente, são da Associação do Bairro.</p>	<p>As vias, praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos são de domínio público municipal. O controle de ACESSO é concedido por ato do poder público Municipal.</p> <p>As áreas de lazer e espaços comuns, geralmente, são da Associação do Bairro.</p>	<p>As vias, praças, os espaços livres, equipamentos comunitários, áreas de lazer, áreas verdes, “áreas comuns”, são de domínio privado pertencente ao Condomínio.</p>
<p>As áreas públicas são mantidas pelo Poder Público Municipal.</p>	<p>As áreas usufruída por todos os proprietários são geridas pela Associação (por meio de sua Diretoria Executiva), que é inscrita sob um CNPJ como um ente personalizado/pessoa jurídica.</p>	<p>As áreas comuns são geridas pelo Condomínio (com síndico, conselho fiscal, etc), que é inscrito sob um CNPJ como um ente despersonalizado.</p>
<p>-</p>	<p>Administração deve ser norteadada pelo Código Civil, Capítulo II – artigos 53 ao 61, e somente quando existir omissão nesses, dever ser subsidiado pelos arts. 1331 ao 1.358, Código Civil.</p>	<p>Administração deve ser norteadada, no que for cabível, conforme arts. 1331 ao 1.358, Código Civil.</p>
	<p>Obrigatoriedade de escrituração fiscal (balanço e razão), assinada por contador habilitado e pelo presidente e tesoureiro da associação</p>	<p>Não há necessidade de escrituração fiscal</p>

LOTEAMENTO	LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO	CONDOMÍNIO DE LOTES
	Prestação de contas através de demonstrativos mensais com plano de contas contábil analítica e sintética	Prestação de contas através de demonstrativos mensais
-	Receita Federal: declarações específicas	Receita Federal: declarações específicas
-	Inadimplência: não pode se servir da lei de protestos de títulos.	Inadimplência: pode se servir da lei de protestos de títulos.
-	Controle de identificação, acesso e fechamento perimetral é obtido mediante um Termo de Concessão cedido pela Prefeitura Municipal.	Controle de identificação, acesso e fechamento perimetral é um direito legal (propriedade privada).
-	Fiscalização de contas por um conselho deliberativo ou consultivo ou fiscal.	Fiscalização de contas por um conselho fiscal.
	Os associados somente pagam IPTU de seu imóvel (terreno + casa) e não por área comum.	Os condôminos pagam IPTU por fração ideal de área privativa e comum.
	Disposições organizacionais, sociais e de obra (restrições construtivas e de uso do lote) são regidos por um Estatuo Social e Regulamentos Interno	Normas organizacionais e sociais são regidas por uma Convenção de Condomínio e por Regimentos Internos.

IV. PRINCIPAIS ASPECTOS

a) Aprovação municipal



LOTEAMENTO E LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO – Aprovação municipal

LEI 6.766/79 (...)

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

(...)

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis



CONDOMÍNIO DE LOTES – Aprovação municipal

CÓDIGO CIVIL (...)

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

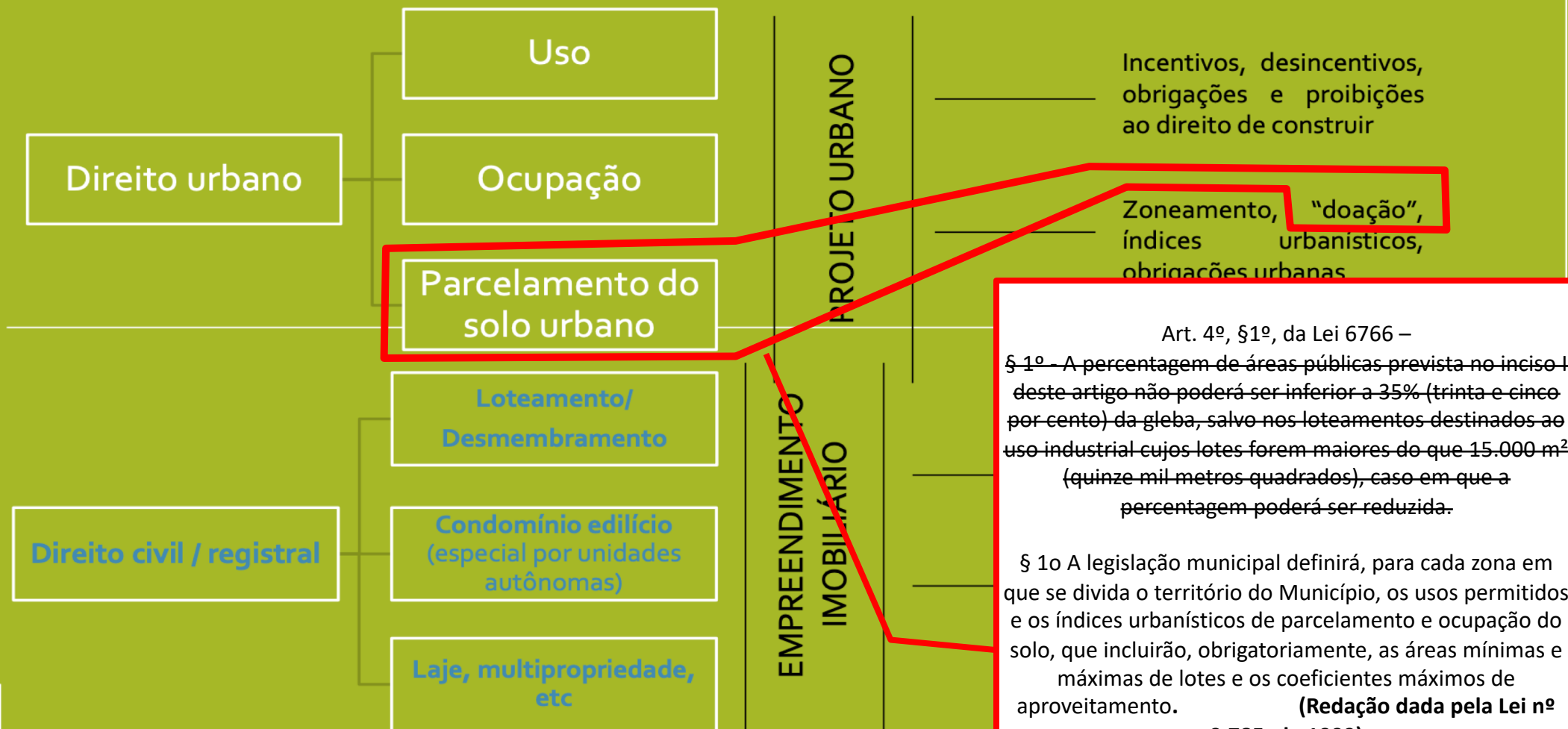
§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

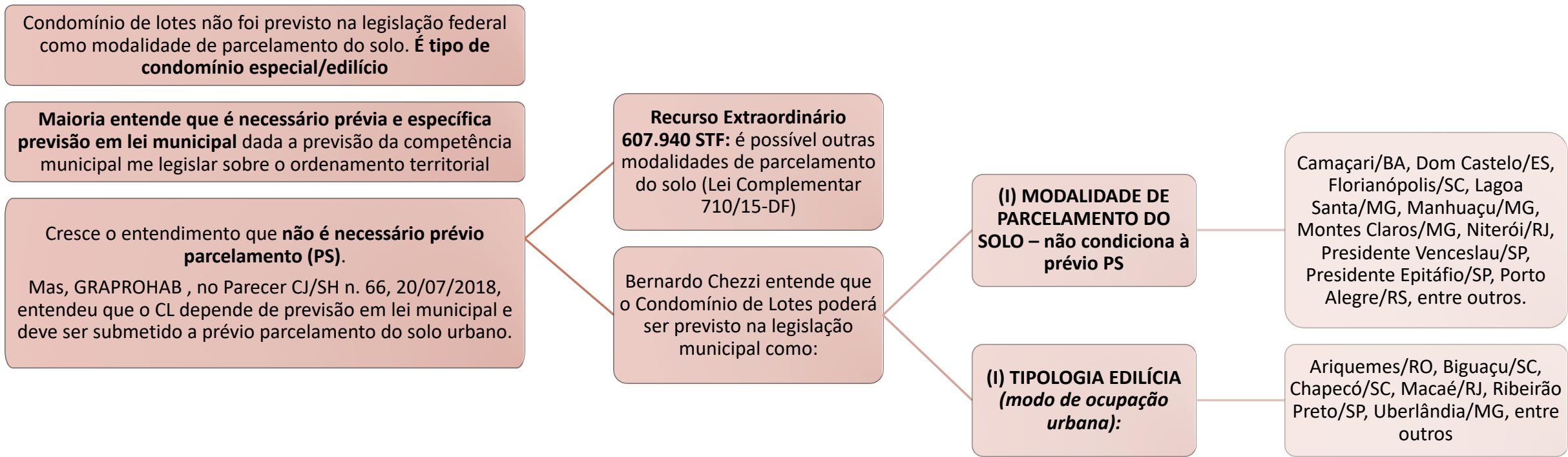
§ 2º **Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.**

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.



USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO X FRACIONAMENTO DA PROPRIEDADE





Deve ser obtida a aprovação municipal – e ao Município não cabe agir sem previsão legal - Princípio da legalidade da Administração Pública

IV. PRINCIPAIS ASPECTOS

b) Registro



LOTEAMENTO E LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO – Registro

➤ **Art. 18, LEI 6.766/79**

- Deverá submeter ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação, sob pena de caducidade, acompanhado dos documentos listados nos incisos do art. 18, observada as ressalvas dos parágrafos, do que se destaca:
 - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula
 - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos);
 - certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel; certidões de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos; de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; de ônus reais relativos ao imóvel; de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
 - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;
 - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei.

➤ **Normas da corregedoria Estadual (Provimento 93/2020 TJMG CGJ)**



CONDOMÍNIO DE LOTES – Registro

- **Registro da incorporação imobiliária (quando há vendas das unidades antes da conclusão das obras) – Lei 4.591/64**
- **Instituição e Convenção de Condomínio – Código Civil, Art. 7º da Lei 4591/64 e Normas da corregedoria Estadual (Provimento 93/2020 TJMG CGJ)**
 - Projeto do empreendimento (e não das construções sobre cada lote) aprovado pelas autoridade competentes (Município, órgão ambiental, etc)
 - Quadros de cálculos (NBR) das áreas privativas (considerando exclusivamente o lote) e comuns + memorial descritivo + avaliação do custo global da obra + discriminação das frações ideais (NBR - ABNT);
 - Minuta da convenção de condomínio, dispendo, inclusive, sobre as limitações de construção e uso do solo (de cada lote);
 - Declaração e plantas das vagas de garagem (número e local)
 - Certidões

CONTRATO-PADRÃO

- **Lei Nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 altera as Leis n º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, disciplinou a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.**



IV. PRINCIPAIS ASPECTOS

c) Averbação das futuras construções



EDIFICAÇÕES FUTURAS CONSTRUÍDAS PELO PROPRIETÁRIO SOBRE O LOTE

- Futuras construções sobre cada lote serão averbadas mediante a apresentação no Registro de Imóveis do requerimento acompanhado da **certidão de baixa e habite-se + CND INSS** na matrícula de cada lote (quer seja no loteamento, quer seja no condomínio de lotes).
- O projeto da construção é livre e será definido pelo proprietário, devendo **ser aprovada junto ao Município (como qualquer outra obra)** e respeitar as regras urbanísticas da legislação municipal (em ambos) e na convenção e regimento interno (no caso do condomínio de lotes).
- No caso do condomínio de lotes, a futura construção ou reforma não afeta o cálculo da fração ideal da unidade autônoma.





Obrigada!

DIANA NACUR

diana.nacur@vmsadvogados.com.br

<https://www.linkedin.com/in/diananacur>

