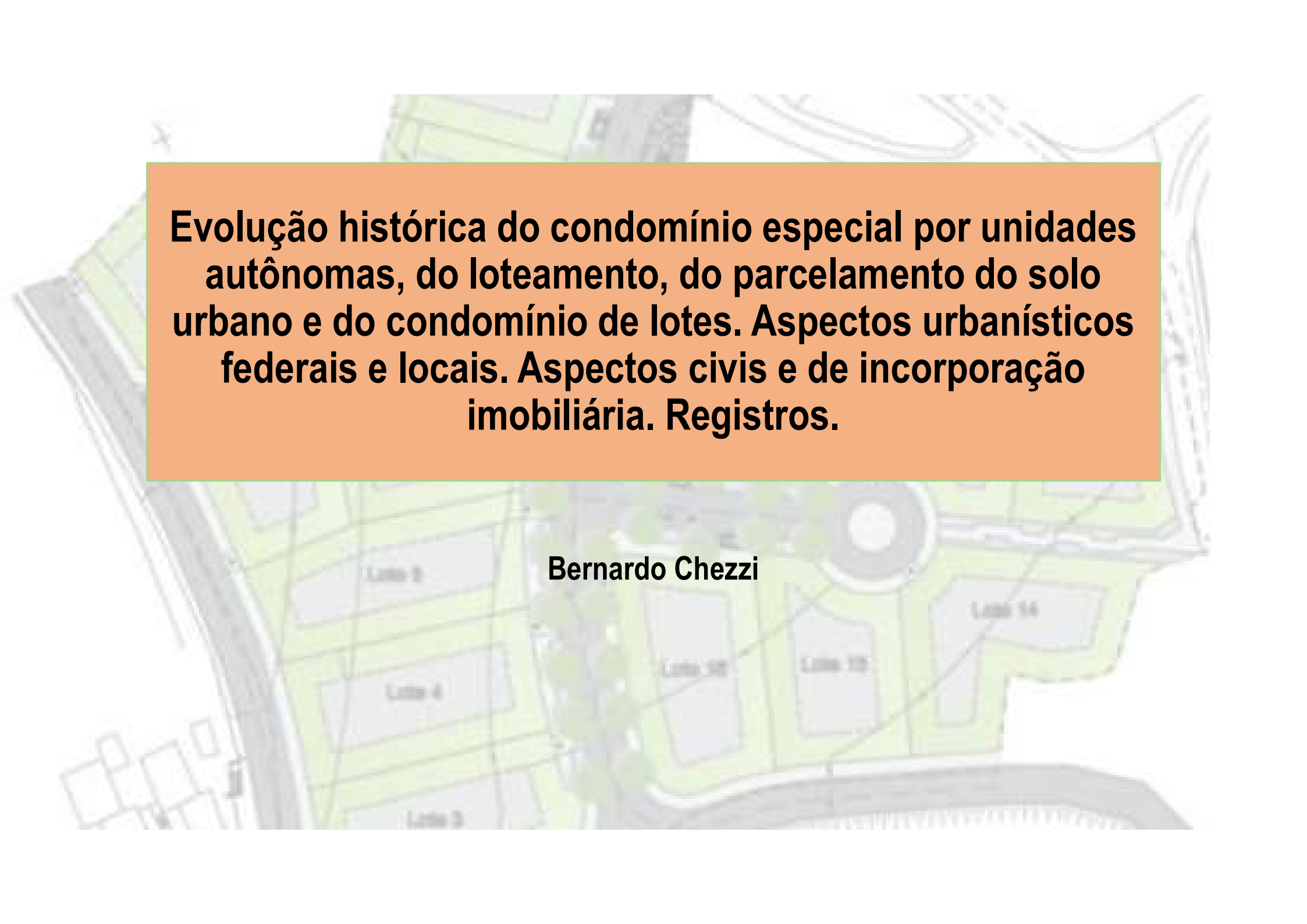


Curso de loteamentos do IBRADIM - Aula de Condomínio de lotes 07/03/22

Bernardo Chezzi

The background of the slide is a faded, light-colored map of an urban area. It shows a grid of lots, some of which are shaded in light green. A road or highway runs along the left side of the map. In the center, there is a circular feature, possibly a roundabout or a park. The text is overlaid on a semi-transparent orange rectangular box.

Evolução histórica do condomínio especial por unidades autônomas, do loteamento, do parcelamento do solo urbano e do condomínio de lotes. Aspectos urbanísticos federais e locais. Aspectos civis e de incorporação imobiliária. Registros.

Bernardo Chezzi

Inovações legislativas

- O Condomínio de Lotes passou a ser reconhecido por lei federal através da 13.465/2017 que introduziu o Art. 1.358-A do Código Civil, prevendo expressamente este tipo de Condomínio.
- A mesma lei modificou a 6.766/1979 (Lei Federal de Parcelamento do Solo) para introduzir o § 7º no art. 2º, diferenciando lote como “imóvel autônomo” e o lote de “unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”.
- Introduzido o art. 4º, §4º, de o Município estabelecer 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.

Histórico

- Anterior exegese do artigo 8º da Lei nº 4.591/64 c/c artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67
- Questionamentos judiciais a respeito da legalidade dos Condomínios de Lotes (inclusive proibição pela Corregedoria de SP)

Estruturação (civil e registral)

- É um Condomínio Especial, regido por frações ideais e unidades autônomas, mas de terrenos, sem construção no momento de instituição do Condomínio.
- A fração ideal pode ser calculada de acordo com o tamanho de cada terreno (área do solo, potencial construtivo ou outro critério).
- Exemplo: Dez terrenos de tamanho igual, cada qual 10% de fração ideal. Dois terrenos tipos de 400m² e outros oito de 200m², fração ideal de 0,16 para o de 400m², 0,8 para o de 200m².
- Lembrando que as despesas condominiais podem ser fixadas por unidade.
- Admissível a unificação e a divisão de frações ideais, nos termos da Conv.c

Estruturação (civil e registral)

- Síndico, (sub-síndico), Conselho Fiscal
- CNPJ
- Taxas Condominiais
- Matrículas individuais para cada unidade autônoma.
- Convenção do Condomínio de Lotes
- Regras condominiais para a construção (padronização, regimento interno)

Estruturação (civil e registral) Incorporação Imobiliária

- Aplica-se a lei de incorporação imobiliária (4.591/64): a) art. 1358-A § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. b) a venda antecipada é de futuras unidades autônomas.
- Documentação do art. 32;
- Cabe Patrimônio de Afetação; cabe hipoteca de financiamento da obra.
- Averbação da construção na matrícula mãe para habite-se (conclusão das obras); instituição do condomínio.
- A entrega da unidade mediante ECV ou CPCE Pública e pacto de alienação fid.
- Cada unidade poderá averbar a sua construção (alvará / habite-se)

Estruturação (civil e registral)

lote de loteamento \neq lote como unidade autônoma



Estruturação (civil e registral)

lote de loteamento \neq lote como unidade autônoma

- Loteamento: vias públicas, áreas públicas próximo a lotes, lotes privados, lotes imóveis autônomos. Relação existente: urbana, direito de vizinhança, restrições urbano-convencionais.
- Condomínio de lotes: vias internas privadas, integrantes das áreas comuns do Condomínio. Lotes são unidades autônomas, área privativa (de utilização exclusiva). Rel. Cond.



Estruturação (civil e registral)

lote de loteamento \neq lote como unidade autônoma

REGISTRO GERAL	
Lote clássico (não possui fração ideal)	<p>MATRÍCULA: 273980 FICHA: 1</p> <p>9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO 28 de abril de 2003</p> <p>IMÓVEL Lote 2 do FAL 45954 situado na Rua Senador Generoso Ponce, lado ímpar, localizado a 116,50m da interseção com a Avenida das Américas, lado par, na freguesia de Jacarepaguá, medindo 15,50m de frente, 17,00m aos fundos confrontando com o lote 12 do FAL 29669 de propriedade do casal de Araújo Soares ou sucessores, 41,47m à direita em três segmentos de: 9,92m mais 10,60m mais 20,95m confrontando com o prédio nº 131 (Lote 1 do PAL 45954), 48,80m à esquerda confrontando com os lotes 17 e 18 do PAL 29669 de propriedade do casal de</p>
	Lote integrante de condomínio edilício (tem fração ideal)



**Um olhar para as cidades
Direito urbanístico e municipal**

“Lote” é a melhor nomenclatura?

Lote produto de um parcelamento por loteamento difere
Lote produto de uma instituição de condomínio = u.a.



Aspectos municipais

- Lote de loteamento: incidem regras de fachada, testada, recuo frontal, recuo zonal, lote mínimo, taxa de permeabilidade, ocupação, passeio público.
- Lote de condomínio: realidade *intra-muros*, índices urbanísticos da poligonal do condomínio (lote de implantação), tamanho mínimo.
- Notar: Gabarito, CA (coeficiente de aproveitamento).

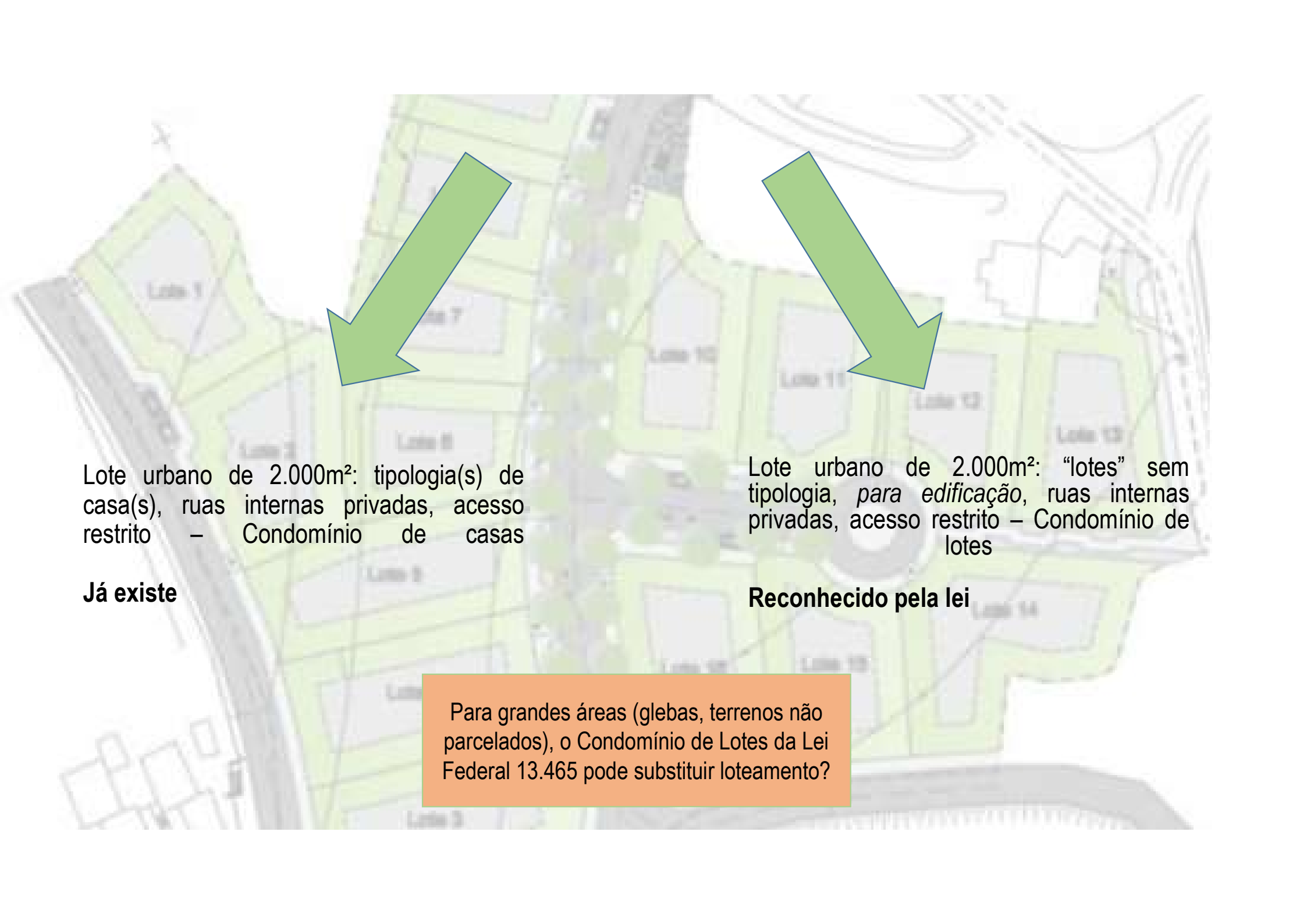




Explicitar no CC que u.a. podem não ter construção

Nome: “Condomínio de unidades autônomas sem construção”?

- Condomínio de Terrenos (Luis Paulo Germanos)



Lote urbano de 2.000m²: tipologia(s) de casa(s), ruas internas privadas, acesso restrito – Condomínio de casas

Já existe

Lote urbano de 2.000m²: “lotes” sem tipologia, *para edificação*, ruas internas privadas, acesso restrito – Condomínio de lotes

Reconhecido pela lei

Para grandes áreas (glebas, terrenos não parcelados), o Condomínio de Lotes da Lei Federal 13.465 pode substituir loteamento?

A site plan of a residential development. The plan shows 15 lots, numbered 1 through 15, arranged in a grid-like pattern. A central circular feature, possibly a fountain or a roundabout, is located in the middle of the development. The lots are shaded in light green, and the surrounding area is shown in light grey. The word "NÃO" is written in large black letters on an orange rectangular background in the center of the plan.

NÃO

Parcelamento do solo x Condomínio de Lotes

- O parcelamento do solo é a forma ordenada de produção do espaço urbano, que por excelência, é público (áreas e vias públicas).
- A privatização do espaço urbano deve estar restrita pelas regras do Município, a fim de se contemplar a função social e o direito à cidade. As contrapartidas também são típicas a esta lógica.
- O poder regulamentar do Município de política urbana, de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo o autorizam a estimular, desestimular, a especificar em que condições a tipologia edilícia do Condomínio de Lotes poderá ser implementada, principalmente em função do seu tamanho. E mais, de que maneira o tema está inserido em seu parcelamento do solo.

Tratamento pelos Municípios

- Exigindo-lhes prévio parcelamento – implantação em um lote urbano ou o necessário parcelamento via condomínio
- Limitando tamanho máximo de implantação.
- Definindo usos permitidos (unifamiliar por ex.)

Art. 1358-A § 2º "respeitada a legislação urbanística" do Código Civil e art. 4º, §4º da Lei Federal 6.766/1979

- De maneira geral, não se admite a implantação direta do Condomínio de Lotes em área não parcelada sem o prévio parcelamento.

Condomínio (Edifício)
X
Tipo de parcelamento

Cond.
Edifício

Lote
urbano

Parâmetros

Alvará de
construção

Tipo de
parcelamento

Área não
parcelada

Parâmetros
de
parcelamento

Licença para
parcelamento

Tratamento pelos Municípios

- Exigindo-lhes prévio parcelamento – implantação em um lote urbano ou o necessário parcelamento via condomínio
- Lei 6.766/79 – art. 2º - loteamento e desmembramento
- CF art. 30, I, VIII e 182 – competência para outras modalidades de parcelamento
- Leis Municipais de Ocupação, Uso e Parcelamento do Solo
- STF Recurso Extraordinário 607.940 Lei Distrital Complementar 710/2005

Tratamento pelos Municípios

- Lei Distrital Complementar 710/2005
- Art. 1º § 1º Considera-se Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas o projeto devidamente aprovado pelo Governo do Distrito Federal, para determinado lote, regido pela (...)
- Art. 3º, Iv. Lote: o terreno resultante de quaisquer das modalidades de parcelamento do solo, previstas nesta Lei Complementar, ou de outras modalidades de parcelamento, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei para a zona em que se situem, registrado no competente Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

Tratamento pelos Municípios

- Lei Distrital Complementar 710/2005
- Art. 8º Todos os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas deverão respeitar os índices urbanísticos fixados para a área, que devem incluir:
 - II – as áreas mínimas das unidades autônomas;
 - III – os percentuais mínimos de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos;
 - IV – os usos permitidos;
 - V – a dimensão máxima permitida de lote para implantação de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas;
 - VI – a máxima extensão territorial contínua de lotes permitida para implantação de Projetos Urbanísticos com
- Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas.

Tratamento pelos Municípios

- Lei Complementar 482/2014 (Plano Diretor de Florianópolis)
- Art. 87. São modalidades de parcelamento do solo:
 - I - loteamento;
 - II - condomínio unifamiliar;
 - III - desmembramento;
 - IV - reparcelamento; e
 - V - conjunto habitacional na forma de loteamento.
- Art. 106. O número máximo de unidades autônomas por condomínio residencial unifamiliar será igual a vinte e cinco unidades, podendo subir para cinquenta unidades em áreas onde não existe nem estão projetadas vias.
- Lei Estadual 17.492/2018: h) condomínio urbanístico de lotes: divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

Tratamento pelos Municípios

- Lei 866/2008 de Camaçari – art. 34, III Condomínio Urbanístico – 100ha
- Lei 1.968/2002 de Niterói
- Art. 56 É condição para construção de qualquer tipo de edificação nas glebas com mais de dez mil metros quadrados, a prévia aprovação do projeto de parcelamento (desmembramento, loteamento e condomínio) e a destinação de área pública municipal, na forma da legislação vigente.
- Lei nº 16.402/2016 – LPUOS de São Paulo – art. 79: 40.000m² 15% área verde + 5% de doação para qualquer uso (área de influência dos eixos)
- Ou simplesmente tratar do ponto de vista edilício: reserva de norma para concessão do alvará de construção

Tratamento pelos Municípios

- Lei 866/2008 de Camaçari – art. 34, III Condomínio Urbanístico – 100ha
- Lei 1.968/2002 de Niterói
- Art. 56 É condição para construção de qualquer tipo de edificação nas glebas com mais de dez mil metros quadrados, a prévia aprovação do projeto de parcelamento (desmembramento, loteamento e condomínio) e a destinação de área pública municipal, na forma da legislação vigente.
- Lei nº 16.402/2016 – LPUOS de São Paulo – art. 79: 40.000m² 15% área verde + 5% de doação para qualquer uso (área de influência dos eixos)
- Ou simplesmente tratar do ponto de vista edilício: reserva de norma para concessão do alvará de construção

O que pode ser considerado parcelamento do solo urbano?

Definição essencialmente urbanística municipal atrelada a um mecanismo de fracionar a propriedade com geração de infraestrutura apta a terrenos receberem futuras edificações, com ou sem contrapartidas municipais.



Loteamentos de acesso controlado

- Introduzido o §8º ao artigo 2º da 6.766/79
- § 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por **ato do poder público Municipal**, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”

Loteamento de acesso controlado

Áreas públicas internas que serão mantidas pelos proprietários de lotes de terreno – regras claras

Não é necessária lei para autorizar o fechamento do loteamento, mas há de se verificar a legislação municipal (proibição ou permissão)

Termo de Compromisso (restrições urbano-convencionais)

Concessão real de uso, permissão...

Associação de Moradores - artigo 36-A na lei 6.766/79 REsp 1.422.859/SP

E o AI 745.831/SP no STF

CCV/ contrato-padrão, termo de compromisso, matrícula / servidões

Uso, ocupação e parcelamento do solo
x
Fracionamento da propriedade

Direito urbano

Uso

Ocupação

Parcelamento do solo urbano

Direito civil / registral

Loteamento/
Desmembramento

Condomínio edilício
(especial por unidades
autônomas)

Laje, multipropriedade, etc

PROJETO URBANO

Incentivos, desincentivos,
obrigações e proibições ao
direito de construir

Zoneamento, “doação”,
índices urbanísticos,
obrigações urbanas

EMPREENHIMENTO
IMOBILIÁRIO

Modo de organização da
propriedade

Regras civis e de registro
imobiliário

Obrigado!

bernardo@chezzilaw.com

www.chezzilaw.com

<https://www.linkedin.com/in/bernardo-chezzi-02771736/>

@bernardochezzi (ig)