

# Curso de Loteamentos – Pinga Fogo – Luanda Backheuser

[luandabackheuser@dds.com.br](mailto:luandabackheuser@dds.com.br)

---



## Direito de Propriedade e sua função social

---

A Constituição Federal, em seu art. 5º, inc. XXIII, determina que a propriedade atenderá à sua função social. **Por consequência, o direito de propriedade deve ser moldado e condicionado a partir da diretriz a ele imposta pelo ordenamento jurídico.**

O art. 170, inc. III da CF a ordem econômica observe, dentre outros princípios, a função social da propriedade.

## Conceito de Imóvel Rural

---

É o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada (Lei 4.504/64, art. 4º, I).

Segundo Arnaldo Rizzardo, (Direito do Agronegócio. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 26.), “o imóvel que interessa ao direito agrário é aquele visto como ‘bem produtivo’, não como um mero ‘bem patrimonial’.

## Princípios atinentes ao Imóvel Rural

---

- ✓ Função social calcada no seu trinômio conceitual econômico (produtividade), ambiental (preservação) e social (proteção ao homem do campo). O imóvel rural e a sua vocação natural é antes de tudo servir como um meio de produção.
- ✓ Princípio da Indivisibilidade do Imóvel Rural – art. 65 do Estatuto da Terra entre outros (respeito à FMP) - como bem produtivo, há a necessidade de se estabelecer um tamanho mínimo para o imóvel rural, de forma a não prejudicar a sua exploração produtiva. Lei veda o minifúndio e o latifúndio improdutivo.

## Conceito de Imóvel Urbano

---

Imóvel urbano é aquele assim classificado mediante sua inserção no perímetro urbano, cujas características e funcionalidades serão direcionadas pelos planos urbanísticos locais, através de sua edificabilidade para moradia, comércio ou indústria.

Segundo José Afonso da Silva, *“edificabilidade é qualificação legal que se atribui a algum terreno urbano. Essa qualificação legal é que possibilita ao proprietário exercer a faculdade de construir em terreno urbano.”*

---

## Urbano X Rural: Dualidade de conceitos

- CRITÉRIO ESPACIAL: Os Imóveis urbanos assim o são desde que inseridos no perímetro urbano (urbanos, de expansão urbana ou urbanização específica);
- CRITÉRIO DESTINAÇÃO: Os Imóveis Rurais são aqueles cuja finalidade econômica for a exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial, ainda que inseridos no perímetro urbano.



# **IMPORTANTE: DISTINÇÃO ENTRE IMÓVEL RURAL X IMÓVEL URBANO**

---

- Constituição Federal: distinção entre imóvel rural e urbano ao tratar da Ordem econômica e financeira, da Política Urbana e da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária.
- Competência legislativa, segundo a CF: Direito Agrário - exclusiva da União Federal (art. 22, I); Direito Urbanístico – Municípios (art. 30/VIII).
- **Saber se um imóvel é rural OU urbano é IMPRESCINDÍVEL** para cumprimento das exigências cadastrais, registrais, tributárias, ambientais, da adequada função social, para fins de regularização fundiária, usucapião etc. Além de restrições existentes à aquisição de um imóvel rural para estrangeiros, além de outras destinadas aos imóveis localizados em faixas de fronteira e segurança nacional.



## Um refúgio com localização privilegiada e vista deslumbrante para a

O [redacted] é um Condomínio Rural em [redacted]/MG, a apenas 12 minutos de carro do centro da cidade.

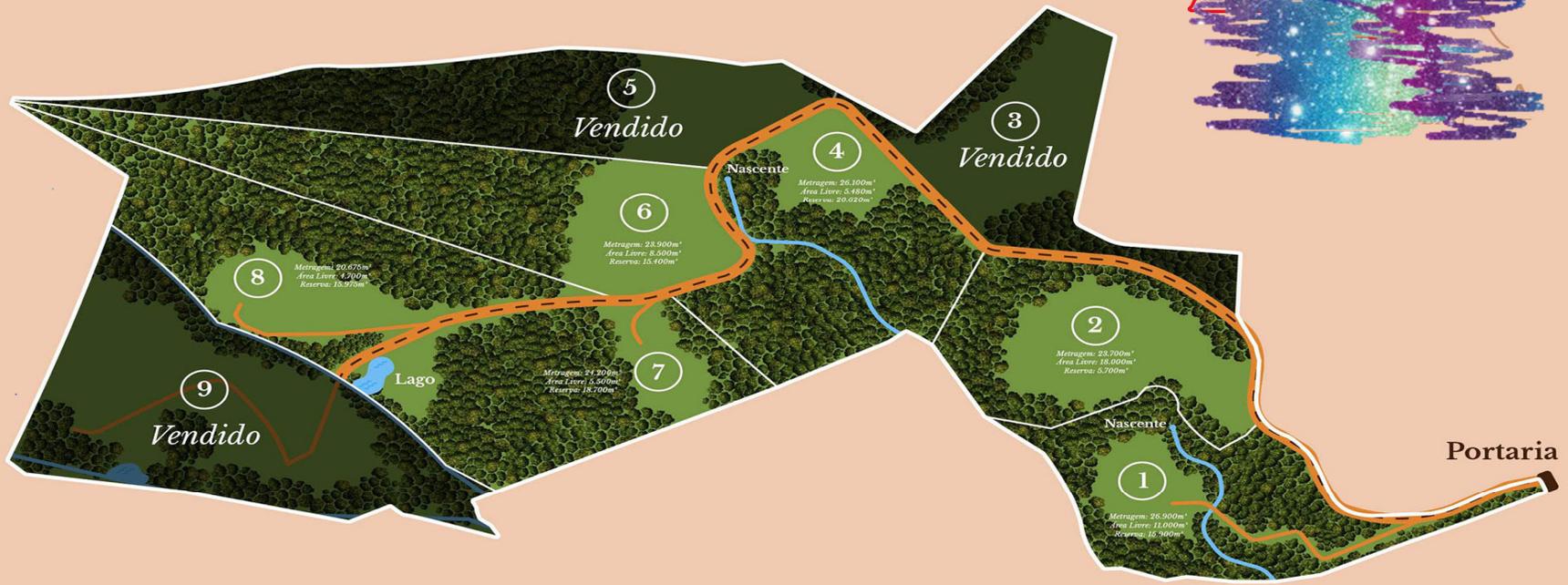
Localizado em uma área de preservação ambiental, reúne o que há de melhor na região: mares de morros, mata nativa, araucárias, rochedos e uma vista deslumbrante para o nascer do sol atrás da [redacted].

Idealizamos o condomínio com **apenas 9 chácaras**, cada uma com metragens que variam entre 21.000 m<sup>2</sup> e 30.000m<sup>2</sup> para garantir total privacidade aos moradores.

Disponibilizaremos todos os lotes com matrículas individualizadas, água, luz e estrada pavimentada.

Somos um empreendimento familiar e este é o segundo condomínio que implantamos na região. Conheça mais sobre nossa história aqui.





-  Demarcações dos Lotes
-  Estrada Interna Pavimentada
-  Afluentes



## “Condomínio Rural” – Esclarecimentos no material de vendas

---

- É “condomínio”? R: *Apesar do termo ajudar a traduzir características comum à convivência, o **XXXX não é um condomínio** nos termos Lei nº 4.591/64.*  
*O **XXXX** é um **Residencial** cujas regras foram definidas no Estatuto Social e Regimento Interno da Associação de Proprietários, conforme legislação específica prevista no Código Civil, e aprovada por todos os órgãos competentes.*
- É um “loteamento”? R: **Não.** *Apesar do termo ajudar a traduzir o conceito de áreas desmembradas de uma matrícula mãe, o **XXXX não é um loteamento** nos termos da Lei nº 6.766/79. O **XXXX é um Residencial** composto por 9 Lotes, cujo desmembramento foi aprovado por todos os órgãos competentes e respeitou todas as **regras urbanísticas** previstas.*

## “Condomínio Rural” – Esclarecimentos do empreendedor

---

- Ao adquirir um “lote”, vc é obrigado a se associar à Associação de Moradores, cujo estatuto define regras de ocupação e edificação dos lotes, de modo a preservar “*a tranquilidade, privacidade e segurança*” dos demais moradores.
- Toda edificação deve ser analisada pela Comissão de Obras da Associação com foco na restrição do nº máximo de edificações e metragem máxima edificável.
- Não é possível a utilização dos lotes para o desenvolvimento de atividades agrárias, trata-se de um residencial.
- O Imóvel vai pagar ITR. “*É um imóvel rural*”, nas palavras do empreendedor.

---

## IMÓVEL COM FINALIDADE URBANA EM PERÍMETRO RURAL

CTN, art.32:

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, **destinados à habitação, à indústria ou ao comércio**, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

**Parcelamento do solo:** O parcelamento do solo para fins urbanos será precedido de averbação de lei municipal que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana, bem como da comprovação da ciência do INCRA (artigo 53 da Lei nº 6.766/1979).



## DESCARACTERIZAÇÃO

---

- ✓ Ocorre a descaracterização quando um imóvel rural perde sua destinação agropecuária, passando a estar inserido em perímetro urbano.
- ✓ **A Instrução Normativa INCRA nº 82, de 27 de março de 2015 disciplina a transformação do imóvel rural em urbano, pelo procedimento chamado de descaracterização de imóvel rural pelo INCRA.**
- ✓ Pode ser total: quando ocorrer em toda a área do imóvel rural. Há o cancelamento do cadastro do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR); ou parcial: quando atingir apenas parte dela. A área remanescente deverá passar por uma atualização cadastral (art. 19, IN nº 82/2015).

<http://www.incra.gov.br/pt/descaracterizacao-de-imovel-rural.html>

- 
- Lei 6766/79: Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos **dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA**, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.
  - **Entendimento atual do INCRA: Desnecessidade de autorização/anuência prévia (vide Nota Técnica INCRA/DF/DFC/ 02/2016)**



# IN 82/2015 e a Nota Técnica nº 02/2016 do INCRA

---

Revoga a IN 17-B/80 e dispõe:

- Parcelamento para **FINS URBANOS**, de imóvel rural **NO PERÍMETRO URBANO** – permitido sendo a participação do INCRA restrita à atualização cadastral após o registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

## IN 82/2015 e a Nota Técnica nº 02/2016 do INCRA

---

- Parcelamento para **FINS URBANOS**, de imóvel rural **FORA DO PERÍMETRO URBANO** - vedado.

Conforme Vicente Amadei: “[...] assim também se opera a diversidade de regime jurídico no âmbito do parcelamento do solo, observado seu fim urbano quando os lotes se destinarem à edificação ou à recreação (e, por isso, loteamentos de chácaras são loteamentos urbanos) e, seu fim rural, quando os lotes destinarem-se à extração vegetal ou à exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial. Daí, por exemplo, parcelamento do solo de fins urbanos na zona rural, que não observa à Lei n. 6.766/79 é ilegal e caracteriza-se crime contra a administração pública. (in *Como lotear uma gleba: parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento)*). 4. ed. Campinas: Millenium, 2014. p.14.)

O **item 3** da referida norma, que disciplinava o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana, foi suprimido dos atos normativos internos do INCRA, tendo em vista a vedação deste tipo de parcelamento pelo ordenamento jurídico vigente, considerando a evolução legislativa ocorrida ao longo das últimas décadas, em especial após a instauração da nova ordem constitucional em 05 de outubro de 1988. Não há, portanto, lacuna normativa em relação a esta questão: a matéria contida no item 3 da Instrução 17-b/80 perdeu seu fundamento de validade, sendo descabida sua reprodução na IN 82/2015.

Por sua vez, o **item 2**, que disciplinava o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado em zona urbana ou de expansão urbana, foi substituído pela regulamentação contida no Capítulo VI da IN 82/2015. Em síntese, os respectivos dispositivos trazem as seguintes inovações:



Por sua vez, o **item 2**, que disciplinava o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado em zona urbana ou de expansão urbana, foi substituído pela regulamentação contida no Capítulo VI da IN 82/2015. Em síntese, os respectivos dispositivos trazem as seguintes inovações:

- a) **todo parcelamento para fins urbanos deve ocorrer nas áreas adequadamente delimitadas pelo zoneamento municipal**, quais sejam: zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social. A denominação empregada pela legislação municipal para as referidas zonas é indiferente, desde que respeitado o respectivo regime jurídico;
- b) a participação do INCRA no processo de parcelamento urbano está **restrita à execução das atualizações cadastrais pertinentes** (cancelamento de cadastro ou atualização de área remanescente), conforme a extensão do empreendimento a ser realizado em relação à área total do imóvel;
- c) a IN 82/2015 **emprega a terminologia “perímetro urbano” como gênero que engloba todas as zonas destinadas a fins urbanos**, independentemente das denominações empregadas na legislação municipal;



---

#### **4. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES**

De todo o exposto, é possível sintetizar as seguintes conclusões:

a) somente é admitido o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado em zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social, definidas pela legislação municipal, no contexto de adequado ordenamento territorial e eficiente execução da política urbana;

b) é vedado o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado fora das zonas referidas no item anterior, incluídos na vedação os empreendimentos destinados à formação de núcleos urbanos, sítios de recreio ou à industrialização, com base no item 3 da revogada Instrução 17-b/80;

c) a competência para a avaliação da regularidade dos parcelamentos urbanos, aprovação dos respectivos projetos, acompanhamento e fiscalização da execução é do poder público municipal e dos órgãos ambientais pertinentes, nos termos da legislação urbanística e ambiental aplicável;



## IN 82/2015 e a Nota Técnica nº 02/2016 do INCRA

---

- Parcelamento para **FINS RURAIS**, de imóvel rural **FORA DO PERÍMETRO URBANO** – De acordo com o entendimento do INCRA, com exceção dos planos particulares de colonização, todo e qualquer parcelamento rural (loteamento ou desmembramento) estaria dispensado de prévio controle e aprovação do órgão, devendo somente ser observadas pelo registro de imóveis a FMP, a atualização cadastral, a manutenção da sua finalidade agrária e as regras ambientais.

---

O INCRA pretendeu atribuir aos registradores de imóveis a responsabilidade pela observância da regularidade dos empreendimentos no caso concreto: VALIDADE? Art. [10](#) da Lei [4.947/1966](#) veda expressamente a inscrição de loteamentos rurais no registro de imóveis, sem a prévia aprovação do INCRA, assim como o art. 61 do Estatuto da Terra, o art. 93 e seguintes do Decreto n. 59.428/1966 e pelo art. 8º da Lei n. 5.868/1972.

## Estatuto da Terra

Art. 61. Os projetos de colonização particular, quanto à metodologia, deverão ser previamente examinados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados pelo Ministério da Agricultura, cujo órgão próprio coordenará a respectiva execução.

§ 2º O proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessados em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, conforme o caso.

§ 3º A fim de possibilitar o cadastro, o controle e a fiscalização dos loteamentos rurais, os Cartórios de Registro de Imóveis são obrigados a comunicar aos órgãos competentes, referidos no parágrafo anterior, os registros efetuados nas respectivas circunscrições, nos termos da legislação em vigor, informando o nome do proprietário, a denominação do imóvel e sua localização, bem como a área, o número de lotes, e a data do registro nos citados órgãos.

## **Decreto 59.428/66**

---

Art 95. O. proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessado em loteá-las para fins de urbanização, industrialização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do IBRA ou do INDA, conforme o caso.

§ 1º De acôrdo com o [Art. 10 e seus parágrafos, da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966](#), é **vedada a inscrição de loteamentos rurais no Registro de Imóveis, e nulos de pleno direito a inscrição todos os atos dela decorrentes, sem prévia aprovação pelos órgãos a que se refere o presente artigo.**

# CONDOMÍNIO DE LOTES

---

- Não é parcelamento do solo.
- Espécie de condomínio edilício (segundo Melhim Challub, “edilício” vem de “edil” = urbano).

## Seria possível sua utilização para fins rurais na zona rural?

Qual o conceito de lote do condomínio de lotes?:

Art. 2º, §7º da lei 6.766/79 introduzido pela Lei 13.465/2017 vincula seu conceito de lote ao condomínio de lotes:

§ 4º : “terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.”

OU seja, ambos são “terrenos com infraestrutura necessária, aptos à edificação” (Bernardo Chezzi)

## CONDOMÍNIO DE LOTES NAS NORMAS DE SERVIÇO DA CGJ/TJSP

---

**437. A implantação de condomínio de lotes submete-se à configuração estabelecida pelos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil e aos parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo instituídos pela legislação estadual, municipal e federal.**

**437.1. Para o registro do condomínio de lotes deverá ser comprovada a licença municipal e, quando exigível, a dos órgãos estaduais competentes.**

**438. 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**



## CONDOMÍNIO DE LOTES NAS NORMAS DE SERVIÇO DA CGJ/TJSP

---

**439. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.**

**440. A execução das obras de infraestrutura equipara-se à construção da edificação e sua conclusão deverá ser averbada na matrícula matriz do empreendimento, seguida dos atos simultâneos de registros da instituição e especificação de condomínio e da convenção.**

**441. Aplicam-se ao condomínio de lotes, as disposições relativas à incorporação imobiliária, ao condomínio edilício e, no que couber, ao parcelamento do solo urbano, em especial as previstas nos arts. 2º, 3º e 4º, inciso II, III, e §§ 1º, 3º e 4º da Lei nº 6.766/79.**

**442. As limitações convencionais previstas na instituição do condomínio, as administrativas e urbanísticas deverão ser reproduzidas nas matrículas dos lotes.**

