

BERNARDO AMORIM CHEZZI

ADVOGADO FORMADO EM DIREITO PELA UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA, TORNOU-SE MESTRE EM DIREITO PÚBLICO COM O TEMA “CONDOMÍNIO DE LOTES: ASPECTOS CIVIS, REGISTRAIS E URBANÍSTICOS” PELA FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (FGV). É FUNDADOR E ATUAL VICE-PRESIDENTE DO INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO IMOBILIÁRIO (IBRADIM). ESPECIALIZOU-SE EM DIREITO IMOBILIÁRIO, E, DEPOIS, EM DIREITO URBANO E AMBIENTAL (UNIFACS E FUNDAÇÃO SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL). ESTRUTUROU A ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO DA FACULDADE BAIANA DE DIREITO, ONDE ATUOU COMO COORDENADOR E PROFESSOR, E ASSIM IGUALMENTE NA PÓS EM DIREITO IMOBILIÁRIO, EAD, DO CERS. FOI NOMEADO EM 2018 COMO CONSULTOR JURÍDICO DO COMITÊ DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA BAHIA. É MEMBRO DO CONSELHO JURÍDICO DA CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC), PRESIDENTE DO CONSELHO JURÍDICO DO SINDUSCON-BA, TENDO COMPOSTO TAMBÉM O CONSELHO DA ASSOCIAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E TURÍSTICO DO BRASIL (ADIT). ATUOU COMO CONSULTOR JURÍDICO DE MUNICÍPIOS EM LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA, DE CARTÓRIOS E ASSOCIAÇÕES DE REGISTRADORES DE IMÓVEIS. PROFESSOR CONVIDADO DE DIVERSAS INSTITUIÇÕES.

CONDOMÍNIO DE LOTES

ASPECTOS CIVIS, REGISTRAIS E URBANÍSTICOS

Editora Quartier Latin do Brasil
São Paulo, primavera de 2020
quartierlatin@quartierlatin.art.br
www.quartierlatin.art.br

BERNARDO AMORIM CHEZZI

Condomínio de Lotes: Aspectos Cíveis, Registros e Urbanísticos

São Paulo: Quartier Latin, 2020.

ISBN 978-65-5575-034-8

1. Direito Imobiliário.
 2. Condomínio de Lotes.
 3. Lei Federal nº 6.766/1979.
 4. Legislação Urbanística.
 5. Lei Federal nº 13.465/2017.
 6. Negócio Imobiliário.
- I. Título

Editor

Vinicius Vieira

Produção editorial e finalização

José Ubiratan Ferraz Bueno

Diagramação

Victor Guimarães Sylvio

Revisão gramatical

Studio Quartier

Capa

Anderson dos Santos Pinto

EDITORA QUARTIER LATIN DO BRASIL

Rua General Flores, 508

Bom Retiro – São Paulo

CEP 01129-010

Telefones: +55 11 3222-2423; +55 11 3222-2815;

Whatsapp: +55 11 9 9431 1922

Email: quartierlatin@globo.com

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfílmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos do Código Penal), com pena de prisão e multa, busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

SUMÁRIO

Agradecimentos.....	9
Lista de Abreviaturas e Siglas.....	11
Prefácio por Melhim Chalhub.....	15
Apresentação por João Pedro Lamana Paiva.....	19

Introdução, 21

Metodologia, 29

Glossário, 31

CAPÍTULO I

Evolução Histórica do Condomínio de Lotes e a sua Regulamentação Municipal – Pesquisa Realizada35

1.1. Loteamentos e Condomínios a partir do Código Civil de 1916 até o Decreto-Lei nº 271/1967.....	37
1.2. A Lei Federal nº 6.766/1979 e o início da consolidação do direito urbanístico no Brasil	42
1.3. Da correlação do direito de construir condomínios ao necessário loteamento ou desmembramento	48
1.4. Do surgimento no mercado imobiliário dos ditos condomínios de lotes e da discussão a respeito da sua legalidade.....	51
1.5. O novo ordenamento constitucional	59
1.6. A edição da Lei Federal nº 13.465/2017	66
1.7. Regulamentação dos condomínios de lotes nos municípios: pesquisa realizada	73
1.7.1. A vinculação a um processo específico de parcelamento do solo urbano	75
1.7.2. Transferência compulsória de áreas à municipalidade	86
1.8. Questões a serem dirimidas	94

CAPÍTULO II

O Condomínio de Lotes como um Condomínio Edifício...97

2.1. O condomínio de lotes como um modo de fracionamento e organização da propriedade urbana	100
2.2. O condomínio de lotes na qualidade de condomínio edifício.....	111
2.3. A fração ideal.....	116
2.4. A infraestrutura e a equiparação à construção.....	119
2.5. O lote como unidade autônoma.....	122
2.6. O lote como terreno apto e destinado à edificação.....	122

CAPÍTULO III

As Relações do Condomínio de Lotes com a Lei Federal nº 6.766/1979 a Partir da Constituição Federal de 1988 ... 125

3.1. A divisão de competências para o direito civil e o direito urbanístico na Constituição Federal de 1988	130
3.1.1. O direito civil como competência privativa da União	133
3.1.2. O direito urbanístico	134
3.1.2.1. O direito urbanístico como competência concorrente entre União e estados.....	136
3.1.2.2. A elaboração da política urbana como competência normativa própria dos municípios	138
3.1.2.3. A função social da cidade como elemento de normatização da política urbana e do direito de construir.....	145
3.2. O prévio parcelamento do solo e a transferência compulsória à municipalidade	150
3.3. Parcelamento do solo urbano e o condomínio de lotes	156
3.3.1. Um conceito mínimo de parcelamento urbano do solo.....	156
3.3.2. Condomínio de lotes como um modo de parcelar o solo	162
3.3.2.1. A decisão do STF no caso do RExt 607.940/DF/2015	165
3.3.2.2. Os contratos e os registros no caso do condomínio de lotes como parcelamento do solo urbano.....	168
3.4. Condomínio de lotes como um modo de ocupação	169
3.5. A Lei Federal nº 6.766/1979 como norma geral de diretrizes urbanísticas para o fenômeno da ocupação	172
3.6. A exegese da Lei Federal nº 6.766 ao condomínio de lotes	174

3.6.1. As diretrizes urbanísticas da Lei Federal nº 6.766/1979 aos condomínios de lotes	176
3.6.1.1. Preocupações da Lei Federal nº 6.766/1979 aplicáveis aos condomínios de lotes	177
3.6.1.2. Meios para atender as preocupações da Lei Federal nº 6.766/1979	182
a. Transferência compulsória de áreas à municipalidade	182
b. Indicação da infraestrutura mínima e as necessidades de obras	183
c. Limitações às dimensões do condomínio de lotes	187
d. Integração dos condomínios de lotes à cidade	189
e. Permissão de implantação apenas em área urbana	192
f. Garantia de espaços condominiais sustentáveis	193
3.6.2. Ressalvas à aplicação da lei federal nº 6.766/1979	195
3.6.2.1. O lote mínimo	195
3.6.2.2. O procedimento de licenciamento	197
3.7. Encaminhamentos	198

CAPÍTULO IV

A “Legislação Urbanística” da Lei Federal nº 13.465/2017203

4.1. A legislação federal	206
4.2. A legislação estadual nº 17.492/2018 de Santa Catarina	207
4.3. A legislação municipal	213
4.3.1. Necessidade de lei local e reserva de plano	213

CAPÍTULO V

Estruturação do Negócio Imobiliário221

5.1. A documentação do memorial	223
5.1.1. A incorporação e o termo de compromisso	224
5.1.2. A típica incorporação no condomínio de lotes e seu memorial	229
5.1.3. Padronização da construção	240
5.1.4. Unidades autônomas, unificação e divisão	240
5.1.5. Desdobramento, faseamento, supercondomínios e setores	243
5.1.6. Potencial Construtivo e manejo dos demais índices urbanísticos	246
5.2. Conclusão do empreendimento e registros	248
5.3. Loteamento x Condomínio de Lotes	249

5.3.1. A questão da conversão de um loteamento em um condomínio de lotes	256
---	-----

Conclusão, 259

Referências, 271