

BERNARDO AMORIM CHEZZI


CONDOMÍNIO DE LOTES

ASPECTOS CIVIS, REGISTRAIS E URBANÍSTICOS

2ª EDIÇÃO

**AMPLIADA E ATUALIZADA ATÉ A
LEI FEDERAL Nº 14.382/2022**

Incluindo Reurb e Parcelamento em Área Rural

**Editora Quartier Latin do Brasil
São Paulo, inverno de 2022
editoraquartier@uol.com.br
 @editoraquartierlatin**

BERNARDO AMORIM CHEZZI

Condomínio de Lotes: Aspectos Cíveis, Registrais e Urbanísticos – 2ª Edição

São Paulo: Quartier Latin, 2022.

ISBN 978-65-5575-157-4

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. Lei Federal nº 14.382/2022.
I. Título

Editor

Vinícius Vieira

Produção editorial

José Ubiratan Ferraz Bueno

Diagramação

Victor Gasperazzo Guimarães Nakamura

Finalização

Anderson dos Santos Pinto

Revisão gramatical

Studio Quartier

Capa

Rafael Nicolau

1227716

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: editoraquartier@uol.com.br

 @editoraquartierlatin

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, 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

Nota da 2ª Edição	11
Agradecimentos (1ª Edição).....	13
Lista de Abreviaturas e Siglas.....	17
Prefácio.....	19
Apresentação	23
Introdução	27
Metodologia.....	37

1.

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONDOMÍNIO DE LOTES E A SUA REGULAMENTAÇÃO MUNICIPAL – PESQUISA REALIZADA, 41

1.1. Loteamentos e Condomínios a partir do Código Civil de 1916 até o Decreto-Lei nº 271/1967	41
1.2. A Lei Federal nº 6.766/1979 e o início da consolidação do direito urbanístico no Brasil	47
1.3. Da correlação do direito de construir condomínios ao necessário loteamento ou desmembramento	54
1.4. Do surgimento no mercado imobiliário dos ditos condomínios de lotes e da discussão a respeito da sua legalidade	58
1.5. O novo ordenamento constitucional.....	67
1.6. A edição da Lei Federal nº 13.465/2017	75
1.7. Regulamentação dos condomínios de lotes nos municípios: pesquisa realizada	84
1.7.1. A vinculação a um processo específico de parcelamento do solo urbano	85
1.7.2. Transferência compulsória de áreas à municipalidade	99
1.8. Questões a serem dirimidas	107

2.

O CONDOMÍNIO DE LOTES COMO UM CONDOMÍNIO EDILÍCIO, 111

2.1. O condomínio de lotes como um modo de fracionamento e organização da propriedade urbana.....	113
2.2. O condomínio de lotes na qualidade de condomínio edilício.....	125
2.3. A fração ideal.....	131
2.4. A infraestrutura e a equiparação à construção.....	135
2.5. O lote como unidade autônoma.....	138
2.6. O lote como terreno apto e destinado à edificação.....	139

3.

AS RELAÇÕES DO CONDOMÍNIO DE LOTES COM A LEI FEDERAL Nº 6.766/1979 A PARTIR DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988, 141

3.1. A divisão de competências para o direito civil e o direito urbanístico na Constituição Federal de 1988.....	144
3.1.1. O direito civil como competência privativa da União	148
3.1.2. O direito urbanístico	150
3.1.2.1. O direito urbanístico como competência concorrente entre União e estados.....	152
3.1.2.2. A elaboração da política urbana como competência normativa própria dos municípios	154
3.1.2.3. A função social da cidade como elemento de normatização da política urbana e do direito de construir	162
3.2. O prévio parcelamento do solo e a transferência compulsória à municipalidade.....	168
3.3. Parcelamento do solo urbano e o condomínio de lotes	175
3.3.1. Um conceito mínimo de parcelamento urbano do solo.....	175
3.3.2. Condomínio de lotes como um modo de parcelar o solo	182
3.3.2.1. A decisão do STF no caso do Rext 607.940/DF/2015	185
3.3.2.2. Os contratos e os registros no caso do condomínio de lotes	

como parcelamento do solo urbano	188
3.4. Condomínio de lotes como um modo de ocupação	190
3.5. A Lei Federal nº 6.766/1979 como norma geral de diretrizes urbanísticas para o fenômeno da ocupação	193
3.6. A exegese da Lei Federal nº 6.766 ao condomínio de lotes	195
3.6.1. As diretrizes urbanísticas da Lei Federal nº 6.766/1979 aos condomínios de lotes	198
3.6.1.1. Preocupações da Lei Federal nº 6.766/1979 aplicáveis aos condomínios de lotes	199
3.6.1.2. Meios para atender as preocupações da Lei Federal nº 6.766/1979	205
(a) Transferência compulsória de áreas à municipalidade.....	205
(b) Indicação da infraestrutura mínima e as necessidades de obras.....	206
(c) Limitações às dimensões do condomínio de lotes	211
(d) Integração dos condomínios de lotes à cidade.....	213
(e) Permissão de implantação apenas em área urbana.....	217
(f) Garantia de espaços condominiais sustentáveis	218
3.6.2 Ressalvas à aplicação da lei federal nº 6.766/1979	220
3.6.2.1. O lote mínimo.....	220
3.6.2.2. O procedimento de licenciamento	222
3.7. Encaminhamentos	223

4.

A “LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA” DA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017, 229

4.1. A legislação federal	230
4.2. A legislação estadual nº 17.492/2018 de Santa Catarina	231
4.3. A legislação municipal	239
4.3.1. Necessidade de lei local e reserva de plano.....	239

5. ESTRUTURAÇÃO DO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO, 247

5.1. A documentação do memorial	247
5.1.1. A incorporação e o termo de compromisso	248
5.1.2. A típica incorporação no condomínio de lotes e seu memorial.....	255
O projeto de construção (art. 32, d)	258
Memorial descritivo das especificações da obra projetada (art. 32, g)	260
Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas.....	262
5.1.3. Padronização da construção	268
5.1.4. Unidades autônomas, unificação e divisão.....	269
5.1.5. Desdobramento, faseamento, supercondomínios e setores	272
5.1.6. Potencial Construtivo e manejo dos demais índices urbanísticos	275
5.2. Conclusão do empreendimento e registros	278
5.3. Loteamento x Condomínio de Lotes.....	279
Governança	280
Carência	284
Faseamento.....	285
Patrimônio de Afetação e RET	285
Maturidade institucional	286
Responsabilidade do empreendedor	286
Custeio	288
5.3.1. A questão da conversão de um loteamento em um condomínio de lotes	289
5.3.2. Condomínio de terrenos em área rural.....	292
Conceito de imóvel rural	292
“Condomínio de lotes” é em área urbana	293
Parcelamento de imóvel rural para fins agrícolas	295
Inclusão de solo rural ao perímetro urbano.....	296

6.**A REURB PARA OS CONDOMÍNIOS DE LOTES, 301**

6.1. Noções Gerais de Reurb	302
6.1.1. Reurb em CL: Necessidade de lei local.....	306
6.1.2. Reurb em CL: proposta de roteiro simplificado.....	308
6.1.3. Levantamentos preliminares	308
6.1.4. Legitimados para requerer a Reurb e demais requisitos do requerimento	310
6.1.5. Classificação da Reurb em condomínios de lotes	312
6.1.6. Processamento do requerimento – instauração da Reurb.....	313
6.1.7. Projeto de regularização fundiária de um condomínio de lotes.....	315
6.1.8. A questão da Reurb em CL situados em áreas públicas.....	317
6.1.9. A (des)necessidade da convenção de condomínio	318
6.1.10. Titulação dos ocupantes	319
6.2. Conclusão da Reurb e emissão da CRF	321
6.3. Registro da Reurb	322

CONCLUSÃO, 325**REFERÊNCIAS, 339****GLOSSÁRIO, 348**