

**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, 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

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**