



CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

CONDOMÍNIO DE LOTES: FORMA DE IMPLANTAÇÃO APÓS A LEI Nº 13.465/2017

KEZIAH ALESSANDRA VIANNA SILVA PINTO

REGISTRADORA DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUMADINHO/MG

DOUTORA EM DIREITO PELA PUC/SP

MESTRE EM DIREITO PELA UNISAL

COORDENADORA DE CURSOS E EVENTO DO CORI-MG

MEMBRO DO CONSELHO FISCAL DO CORI/MG – GESTÃO 2017/2018

DANILO DE ASSIS FARIA

REGISTRADOR DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAGOA SANTA/MG

MEMBRO DO CONSELHO DELIBERATIVO DO CORI/MG – GESTÕES 2015/2016
E 2017/2018.

CONDOMÍNIO

- **CÓDIGO CIVIL**

- **CONDOMÍNIO GERAL** – art. 1.314, CC

- Dois ou mais proprietários sobre um mesmo imóvel
- Fração em comum
- Regra: *pro indiviso*
 - Art. 888 CN: vedação expressa de registro de venda de fração ideal localizada e com metragem certa - parcelamento irregular.
- Exceção: *pro diviso*
 - Se a área está de fato individualizada e existe respeito à FMP da gleba individualizada e da remanescente, atendidos os requisitos normativos, é possível a ESTREMAÇÃO (art. 1.012 CN).

- **CONDOMÍNIO EDILÍCIO** – arts. 1.331 a 1.358, CC

- Também denominado condomínio: *horizontal, de edifícios de apartamentos, por andares.*
- “Propriedades individuais, que têm como objeto as unidades autônomas, e de uma copropriedade sobre coisas de uso comum, as quais são inalienáveis e indivisíveis” (Melhim Namem Chalub)

CONDOMÍNIO DE LOTES ANTES DA LEI Nº 13.465/2017

- Sem previsão expressa no ordenamento jurídico.
- **DECRETO-LEI 271/67**
 - Dispunha sobre o loteamento urbano
 - “Derrogado” pela Lei nº 6.766/79
 - Art. 3º - Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.
 - Equiparação de incorporador a loteador; condômino a adquirente de lote; obras de infra-estrutura a edificações.
 - Discussão se foi ou não revogado pela Lei 6.766/79 ou pela falta do decreto regulamentador mencionado no § 1º e que nunca foi editado.
 - Para aqueles que entendem que o dispositivo continua em vigor, a aplicação combinada com o art. 8º, a, da Lei nº 4.591/64 servia de fundamento para autorizar o condomínio de lotes antes da Lei nº 13.465/2017 (Lamana Paiva, Gilberto Valente, Décio Antônio Erpen, Mario Pazutti Mezzari, Melhim Namen Chalub, Flauzilino Araújo dos Santos).
 - Provimento CG/SP 41/2013 trouxe previsão expressa de registro de incorporação imobiliária de condomínio de lotes (subitem 222.2) e a instituição e especificação do condomínio (item 229).

CONDOMÍNIO DE LOTES ANTES DA LEI Nº 13.465/2017

• LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

- Art. 30, VIII, da CF/88 – competência constitucional dos Municípios para *promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.*
 - Competência PRIVATIVA dos Municípios.
 - Previsão em lei municipal da disciplina do condomínio de lotes, com exigências urbanísticas e contrapartidas para o Município.
 - Ex: Plano Diretor do Município de Itabira/MG – Lei Municipal

*Art. 35. Somente será permitido **parcelamento rural** quando a área resultante for equivalente, no mínimo, ao módulo rural estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), sendo que sua infra-estrutura básica será de responsabilidade exclusiva do empreendedor/proprietário, respeitando-se sempre a legislação ambiental vigente. § 1º **Loteamentos e desmembramentos ou condomínios para fins de sítios de recreio** com área inferior ao módulo mínimo estabelecido no caput deste artigo, será considerado como uso urbano, submetendo-se à legislação urbana e tributária do Município. § 2º A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à prévia autorização do Instituto Brasileiro de Meio Ambiente (IBAMA), do INCRA e do Município de Itabira.*

CONDOMÍNIO DE LOTES ANTES DA LEI Nº 13.465/2017

- Ex: Plano Diretor do Município de Itabira/MG – Lei complementar n.º 4.034, de 16 de novembro de 2006.

*Art. 35. Somente será permitido **parcelamento rural** quando a área resultante for equivalente, no mínimo, ao módulo rural estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), sendo que sua infra-estrutura básica será de responsabilidade exclusiva do empreendedor/proprietário, respeitando-se sempre a legislação ambiental vigente. § 1º Loteamentos e desmembramentos ou condomínios para fins de sítios de recreio com área inferior ao módulo mínimo estabelecido no caput deste artigo, será considerado como uso urbano, submetendo-se à legislação urbana e tributária do Município. § 2º A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à prévia autorização do Instituto Brasileiro de Meio Ambiente (IBAMA), do INCRA e do Município de Itabira.*

(...)

SEÇÃO IV

DOS LOTEAMENTOS EM CONDOMÍNIOS

*Art. 196. O parcelamento do solo para fins de implantação de **condomínios horizontais, fechados, para fins residenciais, sítios de recreio ou chácaras**, sujeita-se igualmente a todas as disposições e exigências da presente Lei.*

Art. 197. A instalação de loteamento em condomínios destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno dividido em lotes e com ruas internas de acesso restrito, sendo objeto de alvará e licenciamento ambiental por parte do Município, considerando as normas urbanísticas e ambientais vigentes, estando sujeito às mesmas regras de parcelamento de um loteamento.

*Art. 199. O **parcelamento do solo municipal na zona rural, para fins de implantação de condomínios horizontais fechados, sítios ou chácaras**, além da regulamentação própria do INCRA, tem de ceder ao patrimônio municipal percentagens de áreas públicas, no mínimo, iguais às previstas no art. 168 desta Lei. Parágrafo único. O ônus da perenidade das condições das áreas públicas resultantes do parcelamento deve caber aos condomínios, mediante cessão de superfície, preferencialmente sob a forma de comodato.*

CONDOMÍNIO NA LEI 13.465/2017

- **CÓDIGO CIVIL**

- **CONDOMÍNIO EDILÍCIO** – arts. 1.331 a 1.358, CC

- **Condomínio de Lotes** – Dentro do Capítulo do Condomínio Edilício (Cap. VII, Seção IV) – art. 1.358-A, CC (introduzido pela Lei nº 13.465/2017)
 - Condomínio “deitado”.

- **Lei nº 6.766/79**

- **Art. 2º, § 7º:** O **lote** poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de **unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes**.
 - **Art. 4º, § 4º:** No caso de **lotes integrantes de condomínio de lotes**, poderão ser instituídas 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.

CONDOMÍNIO NA LEI 13.465/2017

- **CÓDIGO CIVIL**

- **CONDOMÍNIO EDILÍCIO** – arts. 1.331 a 1.358, CC (*cont.*)

- **Condomínio Urbano Simples** – arts. 61 e 62, Lei nº 13.465/2017

- Mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos com discriminação na matrícula da parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.
 - Previsão já existente no **art. 8º, a, Lei nº 4.591/64**.
 - Condomínio de casas térreas ou assobradadas / geminadas.
 - Pressupõe existência de construção.

- **Conjunto Habitacional** – arts. 59 e 60, Lei nº 13.465/2017

- Para fins de regularização fundiária
 - Núcleos urbanos informais constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.
 - Parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

CONDOMÍNIO DE LOTES APÓS LEI Nº 13.465/2017

- **Art. 1358-A, CÓDIGO CIVIL**

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º 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.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

- **LEI Nº 6.766/79**

Art. 4º (...)

*§ 4º No caso de **lotes integrantes de condomínio de lotes**, poderão ser instituídas 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.*

CONDOMÍNIO DE LOTES APÓS LEI Nº 13.465/2017

- **LEI MUNICIPAL**

- É obrigatória?
 - *Entendemos que não. O Código Civil e a Lei nº 6.766/79 com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 já autorizam a criação de condomínios de lotes.*
 - *A aprovação municipal é sempre necessária em relação ao projeto construtivo, tal como acontece com os condomínios edilícios em geral.*
- *Em regiões metropolitanas, é necessário aprovação por órgão competente?*
 - *Entendemos que não, pois não se trata de parcelamento do solo.*
- Art. 30, II, da CF/88 – competência constitucional dos Municípios para *suplementar a legislação federal e a estadual no que couber.*
 - Competência concorrente da União e Estados/DF para legislar sobre Direito Urbanístico.
 - Competência suplementar dos Municípios.
- Previsão em lei municipal (ordinária ou complementar) da disciplina do condomínio de lotes, com exigências urbanísticas (quantidade de lotes, tamanho dos lotes, tamanho mínimo/máximo da gleba para o empreendimento) e contrapartidas para o Município.
- Não é recomendável a previsão em Plano Diretor, que é expressão da competência constitucional prevista 182, § 1º, da CF/88.
 - Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

REURB: CONDOMÍNIO DE LOTES

- **LEI Nº 13.465/2017**

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

- É perfeitamente possível que o projeto urbanístico na REURB seja na forma de CONDOMÍNIO DE LOTES, *desde que, de fato, já exista uma situação compatível com esta modalidade.*

REURB: CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

- **LEI 13.465/2017**

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

- Admite-se também o CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES EM REURB

LOTEAMENTO

- LOTEAMENTO “ABERTO”

- Lei nº 6.766/79
- É da essência do loteamento ser aberto, ampliando os limites da cidade.
- “Importante ferramenta de urbanização ordenada da cidade” (Amadei e Amadei).
- Com o registro do loteamento, bens são transferidos ao domínio público municipal
 - Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.
- Art. 2º, Lei nº 6.766/79
 - § 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

- LOTEAMENTO “FECHADO” / DE ACESSO CONTROLADO

- Art. 2º, Lei nº 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 “FECHADO” / DE ACESSO CONTROLADO

- É LOTEAMENTO.
 - Vias são públicas
 - Equipamentos públicos
- “*espécie de parcelamento do solo urbano com o perímetro da gleba cercado ou murado, e acesso controlado ao seu interior, vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados e cadastrados*”. (Vicente Amadei)
- O acesso das pessoas se dá por meio de controle/identificação.
- Fruto de fatos sociais relacionados com segurança e bem-estar.
- Previsão na legislação municipal para controle de acesso e para realização dos serviços públicos.
 - Normalmente atos de permissão, autorização ou outorga de concessão de direito real de uso dos bens públicos.
 - Já existia entendimento jurisprudencial reconhecendo a possibilidade de estabelecer acesso controlado.

LOTEAMENTO “FECHADO” / DE ACESSO CONTROLADO

- **Consequências práticas:**

- O acesso das pessoas passa a ser controlado (exige-se identificação)
 - Não é proibido o acesso de pessoas, mas apenas controlado.
- Criação de uma associação de moradores para administrar o acesso das pessoas e os serviços prestados (limpeza, coleta de lixo, segurança etc.)
- Discussão sobre obrigatoriedade dos moradores em contribuir para a associação pelos serviços prestados
 - Proteção de valores constitucionais: liberdade de associação X vedação do enriquecimento sem causa e o objetivo da República de construção de uma sociedade justa e solidária

LOTEAMENTO “FECHADO” / DE ACESSO CONTROLADO

- **LEI 6.766/79**, com redação pela Lei nº 13.465/2017:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas **associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados**, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público **com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência**, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, **vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis**.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

- A taxa de administração se torna **obrigação propter rem**: obrigação existe não pelo fato de ser associado, mas pelo fato de ser proprietário do imóvel

LOTEAMENTO “FECHADO” / DE ACESSO CONTROLADO

- STJ:
 - Resp 1.280.871/SP, submetido ao rito dos Recursos Repetitivos, julgado em 2015: "*As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*".
- STF:
 - Pendente julgamento de Recurso Extraordinário 695911/SP com Repercussão Geral já reconhecida.

LOTEAMENTO FECHADO X CONDOMÍNIO DE LOTES

LOTEAMENTO

- Regulado pela Lei nº 6.766/79
- As vias e equipamentos comunitários passam para o domínio do Município.
- Parcelamento do solo em lotes.
- Registro de loteamento com os documentos do art. 18 da Lei nº 6.766/79.

CONDOMÍNIO DE LOTES

- Regulado pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591/64 (Cond. Edilício e Incorp. Imob.)
- As vias e áreas de lazer são áreas comuns do condomínio.
- Os lotes são unidades autônomas.
- Registro da instituição de condomínio.
- Convenção de condomínio com registro no Livro 3

REGISTRO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

- Instrumento de Instituição de Condomínio Edilício – instrumento particular ou escritura pública
- Planta
- Memorial descritivo
 - descrição das unidades autônomas, contendo especialmente as áreas privativas, comuns e total, bem como a fração ideal correspondente da área total etc.
 - Descrição/confrontações das unidades autônomas – lotes
 - Descrição das áreas comuns
- ART quitada
- Aprovação municipal
- Planilha de cálculo de áreas e planilha de custos da realização da infraestrutura (documentos exigidos pela NBR 12.721)
 - Necessidade de relacionar o lote a uma fração ideal do terreno.
- Para averbação das obras de construção (p.ex. portaria, clube, etc.): Habite-se e CND/INSS
- Instrumento particular ou Escritura Pública de atribuição de unidades autônomas, se existem mais de um condômino geral e existe este interesse.
- Convenção de Condomínio (art. 1.331, CC)
- Antes de concluídas as obras de infraestrutura – necessidade de registro da Incorporação Imobiliária com os documentos listados no art. 32 da Lei nº 4.591/64 para venda de lotes.

REGISTRO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

ATOS A SEREM PRATICADOS:

- Registro da instituição do condomínio – Livro 2;
- Registro da incorporação imobiliária (se houver) – Livro 2;
 - Averbação de patrimônio de afetação (se houver) – Livro 2;
- Registro da Convenção de Condomínio - Livro 3;
- Abertura de matrículas para as unidades autônomas;
- Averbação da Convenção de Condomínio na matrícula-mãe e nas matrículas das unidades – Livro 2
 - recomendável que sejam consignadas as principais regras estabelecidas quanto ao uso do solo e as restrições edilícias, para sua plena publicidade;
- Transporte para as matrículas das unidades de ônus, ações e demais atos que constem na matrícula-mãe e que repercutem nas matrículas das unidades – Livro 2;
- Averbação de construções em áreas de uso comum na matrícula-mãe – Livro 2.

PARA REFLETIR: POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES EM ZONA RURAL?

- A Instrução Normativa 17-B, do INCRA, que cuidava de **chacreamento rural**, foi revogada integralmente pela Instrução Normativa 82/2015, do INCRA.
- A Instrução 17-B/80 disciplinava o parcelamento de imóveis rurais, distribuindo a matéria em três categorias distintas, a saber:
 - a) **parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana** (correspondente ao item 2 da norma): nesta modalidade, caberia ao INCRA apenas providenciar a atualização cadastral do imóvel, a requerimento do interessado, podendo ocorrer cancelamento do cadastro ou retificação de área remanescente, conforme a área parcelada – LOTEAMENTO LEI 6766/79.
 - b) **parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana** (correspondente ao item 3 da norma): neste caso, caberia a prévia audiência do INCRA;
 - c) **parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana** (correspondente ao item 4 da norma): neste caso, caberia ao INCRA a prévia aprovação do projeto.

PARA REFLETIR: POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES EM ZONA RURAL?

- NOTA TÉCNICA INCRA/DF/DFC/Nº 02/2016

- Emitida pela Coordenação-Geral de Cadastro Rural do INCRA

“A Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, introduziu o regulamento geral do parcelamento do solo urbano, estabelecendo que somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal. Esta previsão foi posteriormente ampliada pela Lei 9.785, de 29 de janeiro de , 1999, que alterou a Lei 6.766/79, fazendo referência também às zonas de urbanização específica e à existência do plano diretor. A contrario sensu, o referido dispositivo veda o parcelamento para fins urbanos de imóvel localizado em zona rural, de acordo com o zoneamento promovido pelo poder público municipal.”

PARA REFLETIR: POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES EM ZONA RURAL?

- NOTA TÉCNICA INCRA/DF/DFC/Nº 02/2016

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;

PARA REFLETIR: POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES EM ZONA RURAL?

Conclusões de CHRISTIAN BEURLEN Oficial do Registro de Imóveis de Pomerode Vice-Presidente do IRIB em Santa Catarina no XLIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – IRIB – Curitiba/2017

iii. os parcelamentos rurais para fins urbanos em zona rural (**item 3 da IN-17B**) estariam integralmente proibidos pelo ordenamento, razão pela qual não haveria participação lícita do INCRA em tais procedimentos, justificando, em tese, a revogação deste tópico da IN-17B.

CONTRA-ARGUMENTOS:

- o ordenamento jurídico não veda o parcelamento para fins urbanos em zona rural; o que a jurisprudência tem coibido é o parcelamento de imóveis rurais para fins de urbanização sem que haja expressa e prévia aprovação de todos os órgãos competentes – inclusive o INCRA, em consonância com o disposto no artigo 53, da Lei n.º6.766/1979.
- a Nota Técnica se omite integralmente quanto ao Decreto 62.504/68, que regulamenta os desmembramentos para fins urbanos em zona rural, voltados ao desenvolvimento do campo por meio da instalação de escolas, teatros, silos, postos de combustíveis etc.

PARA REFLETIR: POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES EM ZONA RURAL?

- PREMISSA MAIOR:
 - **CONDOMÍNIO DE LOTES NÃO IMPLICA EM PARCELAMENTO DO SOLO.**
 - Ao tratar do conceito de lote, nada impede que se estabeleçam parâmetros, por meio de lei municipal, para que os lotes tenham uma área compatível com sítios de recreio e características de uso rural.
 - LOTE = UNIDADE AUTÔNOMA COM FRAÇÃO IDEAL EM RELAÇÃO À GLEBA
 - **LEI MUNICIPAL PODE AUTORIZAR A CRIAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NA ZONA RURAL.**
 - Decreto-Lei 58/37:

Art. 1º Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório de registo de imóveis da circunscrição respectiva:

PARA REFLETIR: POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES EM ZONA RURAL?

- PREMISSA MAIOR:
 - **CONDOMÍNIO DE LOTES NÃO IMPLICA EM PARCELAMENTO DO SOLO.**
 - Código Civil

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

(...)

III – o fim a que as unidades se destinam.

PARA REFLETIR: POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES EM ZONA RURAL?

- PREMISSA MAIOR:

- **CONDOMÍNIO DE LOTES NÃO IMPLICA EM PARCELAMENTO DO SOLO.**

- A Lei nº 13.465/2017 prevê expressamente a possibilidade de REURB em núcleo urbano consolidado em zona rural.

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, **ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;**

(...)

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos **imóveis localizados em área rural**, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

- Como é possível a regularização através de Condomínio de Lotes, não há vedação em se fazer o projeto urbanístico nesta modalidade.

PARA REFLETIR: POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES EM ZONA RURAL?

- PREMISSA MAIOR:

- **CONDOMÍNIO DE LOTES NÃO IMPLICA EM PARCELAMENTO DO SOLO.**

- Município, na ordenação do solo municipal, dentro do Plano Diretor, pode disciplinar criação de condomínios de lotes em zona rural para criação de sítios de recreio.
 - Lei Municipal específica deverá disciplinar, atendendo as peculiaridades locais, conforme as características do empreendimento:
 - Requisitos urbanísticos mínimos dentro do empreendimento;
 - Estudo de impacto de vizinhança;
 - Estudo de impacto ambiental;
 - Contrapartidas para o Município;
 - Limitações administrativas;
 - Direitos reais sobre coisa alheia, em benefício do Município ou da população em geral.
 - Deverá haver um rigor do Município na aprovação de empreendimentos para sua conformação com o ordenamento do solo e para evitar formação de verdadeiros feudos.

ARISPJUS



"Loteamento é exercício de uma das faculdades do domínio, radicada na faculdade de dispor: quem pode dispor do que é seu, a princípio, pode dispor no todo ou em parte, e, então, para dispor em parte, pode parcelar, lotear/desmembrar. Não é, pois, modo de ser da propriedade ou de direito real algum, e isso vale para toda forma de parcelamento do solo - loteamento ou desmembramento, loteamento rural ou urbano, loteamento aberto ou fechado etc., que não é instituto ou figura de propriedade, ou seja, de direito civil, de direito real de propriedade".