

Seminário Jurídico SECOVI

Atualidades do Direito Imobiliário

“Legislações municipais e o condomínio de lotes na prática”

Novembro/2019

Seção IV
Do Condomínio de Lotes
(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos



LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos



LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 2º...

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos



LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

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.

[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\).](#)

Condomínio de lotes

- Necessidade de lei municipal autorizando o condomínio de lotes?
- Incorporação?
- Parcelamento do solo?



Autonomia do Município - Decisão STF - RE nº 607.940 DF



EMENTA: CONSTITUCIONAL. ORDEM URBANÍSTICA. COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS. PODER NORMATIVO MUNICIPAL. ART. 30, VIII, E ART. 182, *CAPUT*, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PLANO DIRETOR. DIRETRIZES BÁSICAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL. COMPREENSÃO.

1. A Constituição Federal atribuiu aos Municípios com mais de vinte mil habitantes a obrigação de aprovar Plano Diretor, como *“instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”* (art. 182, § 1º). Além disso, atribuiu a todos os Municípios competência para editar normas destinadas a *“promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”* (art. 30, VIII) e a fixar diretrizes gerais com o objetivo de *“ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes”* (art. 182, *caput*). Portanto, nem toda a competência normativa municipal (ou distrital) sobre ocupação dos

Autonomia do Município - Decisão STF - RE nº 607.940 DF



espaços urbanos se esgota na aprovação de Plano Diretor.

2. É legítima, sob o aspecto formal e material, a Lei Complementar Distrital 710/2005, que dispôs sobre uma forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, tratando da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados. A edição de leis dessa espécie, que visa, entre outras finalidades, inibir a consolidação de situações irregulares de ocupação do solo, está inserida na competência normativa conferida pela Constituição Federal aos Municípios e ao Distrito Federal, e nada impede que a matéria seja disciplinada em ato normativo separado do que disciplina o Plano Diretor.

Autonomia do Município - Decisão STF - RE nº 607.940 DF



3. Aprovada, por deliberação majoritária do Plenário, tese com repercussão geral no sentido de que “*Os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor*”.

4. Recurso extraordinário a que se nega provimento.

Lei nº 13.465/2017



- Leis municipais ANTERIORES
- Leis municipais POSTERIORES

Lei nº 13.465/2017

- Leis municipais ANTERIORES - CONDOMINIO DE LOTES

Artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67 juntamente com o art. 8 da Lei nº 4.591/64.

“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.”

- Discussão sobre a revogação do referido Decreto pela Lei nº 6.766/79 e/ou sua falta de regulamentação.

Lei nº 13.465/2017

- Leis municipais ANTERIORES

**Fernandópolis/SP
(Lei 4.346/2015)**

**Capão da Canoa/RS
(LC 18/2008)**

**Morrinhos/GO
(Lei 3.200/2016)**

**Sarandi/RS
(Lei 3.615/2007)**

Lei nº 13.465/2017

- Leis municipais ANTERIORES

- Fernandópolis – SP (Lei 4.346/2015):

<https://leismunicipais.com.br/a/sp/f/fernandopolis/lei-ordinaria/2015/434/4346/lei-ordinaria-n-4346-2015-dispoe-sobre-a-implantacao-de-loteamentos-fechados-e-de-condominios-horizontais-de-lotes-e-da-outras-providencias>

Lei nº 13.465/2017

- Leis municipais ANTERIORES

- Capão da Canoa – RS (LC 18/2008):

[https://cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7345
&cdDiploma=20080018&NroLei=018&Word=&Word2=](https://cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7345&cdDiploma=20080018&NroLei=018&Word=&Word2=)

Lei nº 13.465/2017

- Leis municipais ANTERIORES
- Morrinhos – GO (Lei 3.200/2016):
<https://morrinhos.go.gov.br/site/2016/05/leis-2016/>

Lei nº 13.465/2017

- Leis municipais ANTERIORES

- Sarandi – RS (Lei 3.615/2007):

[https://www.sarandi.rs.gov.br/images/2015/07/legislacao-municipal/Lei Municipal 3615 - Condominios.pdf](https://www.sarandi.rs.gov.br/images/2015/07/legislacao-municipal/Lei_Municipal_3615_-_Condominios.pdf)

Lei nº 13.465/2017



- Leis municipais POSTERIORES

Cotia/SP (LC 264/2019)	Andradina/SP (Lei 42/2018)
Campinas/SP (LC 208/2018)	Lucélia/SP (Lei 4.712/2018)
Presidente Venceslau/SP (LC 173/2017)	Morada Nova de Minas/MG (LC 41/2019)
Juiz de Fora/MG (LC 90/2019)	

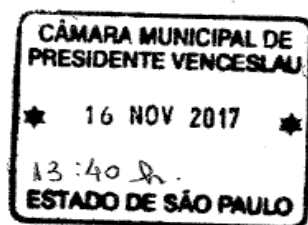
Lei nº 13.465/2017

- **Presidente Venceslau – SP – Lei Complementar 173/2017**



Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau

CNPJ 46.476.131/0001-40



LEI COMPLEMENTAR Nº 173, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2017.

“Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes no Município de Presidente Venceslau e dá outras providências.”

JORGE DURAN GONÇALEZ, Prefeito Municipal de Presidente Venceslau, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente Lei Complementar se destina a disciplinar os projetos de Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes na zona urbana e de expansão urbana do Município de Presidente Venceslau, sendo elaborada nos termos das Leis Federais nº. 4.591/64, nº 10.406/02 (Código Civil) e nº. 13.465/17, suas alterações e demais disposições sobre a matéria.

Lei nº 13.465/2017

- **Campinas – SP – Lei Complementar 208/2018**

SEÇÃO IV

Condomínio de Lotes

“Art. 88. Considera-se Condomínio de Lotes o empreendimento no qual a unidade autônoma corresponde a um lote de propriedade exclusiva e as áreas internas, vias de circulação e demais espaços são de propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. Aplica-se para o condomínio de lotes as disposições e os parâmetros da tipologia HMH.”

*HMH - habitação multifamiliar horizontal, edificações residenciais isoladas ou geminadas;

Lei nº 13.465/2017

- **Cotia – SP – Lei Complementar 264/2019**

“**Art. 1º** Nos termos dos incisos I e VIII do artigo 30 da Constituição Federal, a presente Lei Complementar tem por objetivo regulamentar a aprovação, pelo Município de Cotia, dos projetos de Condomínio de Lotes para fins empresariais ou residenciais (CL), nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e da demais legislação aplicável.”

Lei nº 13.465/2017

- **Cotia – SP – Lei Complementar 264/2019**

“Art. 4º CL está submetido, cumulativamente:

I - aos requisitos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quanto à incorporação imobiliária;

II - aos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil;

III - conforme autorizado pelos artigos 30. VIII. e 182 da Constituição Federal. às normas edilícias municipais que ordenam o espaço urbano no Município de Cotia, às leis municipais que regulem o ordenamento territorial, às leis de zoneamento de uso e ocupação do solo, de mobilidade urbana, o Código de Obras e o Código de Posturas, conforme o caso;”

Lei nº 13.465/2017

- **Cotia – SP – Lei Complementar 264/2019**

“Art. 4º CL está submetido, cumulativamente:

...

IV - ao previsto na respectiva Convenção de Condomínio do empreendimento, cuja minuta encontra-se arquivada no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, conforme previsto no art. 32, "j", da Lei nº 4.591/64 e ao Regimento Interno, devidamente aprovados na forma da legislação em vigor;

V - aos artigos 447 a 451 do Provimento CGJ Nº 51/2017, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e futuras atualizações;

VI - à legislação estadual e municipal aplicável, em especial a Lei Complementar nº [95](#), de 24 de junho de 2008.”

Lei nº 13.465/2017

- Leis municipais POSTERIORES

- Lucélia – SP (Lei 4.712/2018):

<https://www.lucelia.sp.gov.br/legislacao/detalhe/381/pdispotildee-sobre-a-implantaccedilatildeo-de-condomiacutenios-horizontais-de-lotes-urbanos-nonbspmunicipiacutepio-de-luceacuteliap-/>

Lei nº 13.465/2017

- Leis municipais POSTERIORES
- Andradina – SP (Lei 42/2018):

https://www.andradina.sp.gov.br/portal/leis_decretos/2573

Lei nº 13.465/2017

- Leis municipais POSTERIORES
- Morada Nova de Minas – MG (LC 41/2019):
<https://www.camamoradanova.mg.gov.br/lei-complementar-0412019/>

Lei nº 13.465/2017



- Leis municipais POSTERIORES

- Juiz de Fora – MG (LC 90/2019):

<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/j/juiz-de-fora/lei-complementar/2019/9/90/lei-complementar-n-90-2019-dispoe-sobre-a-regularizacao-fundiaria-urbana-de-interesse-especifico-de-parcelamentos-de-solo-localizados-dentro-do-perimetro-urbano-do-municipio-de-juiz-de-fora>

Minuta de lei municipal de Condomínio de Lotes SECOVI e AELO



Capítulo I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Ficam instituídas por meio desta Lei, no âmbito do município _____, as regras para aprovação de projetos exclusivos para novos empreendimentos imobiliários a serem implantados sob a forma de **Condomínio de lotes**, residenciais, comerciais, industriais, ou até mesmo de forma mista.

Parágrafo único. Considera-se condomínio de lotes o empreendimento que atender aos respectivos dispositivos da lei 13.465/2017.

Art. 2º- Não será permitido a Implantação de Condomínios de Lotes em:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 3º - Os projetos e a execução de Condomínios de Lotes adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Parágrafo primeiro - O projeto de condomínio de lotes deverá obedecer às disposições, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor Municipal, e aos dispositivos contidos no Código de Obras.

Minuta de lei municipal de Condomínio de Lotes SECOVI e AELO



Seção I - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 4 - Os Condomínios de Lotes deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I- os lotes resultantes da divisão da gleba total do condomínio, que constituem unidades autônomas desse condomínio, destinados à edificação de unidade habitacional, deverão conter a área mínima de (..... metros quadrados) e frente (testada) mínima demetros,
- II- II- para Condomínios de Lotes com área total inferior a 10.000m, não serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos, nem áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e urbanos, independentemente do tamanho dos lotes;

III- para Condomínio de Lotes com área igual ou inferior a 50.000m ou com menos de 200 unidades autônomas, provenientes de parcelamento do solo anterior não serão exigidas áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários e urbanos, independentemente do tamanho dos lotes;

Obs: aqui adotamos para os condomínios de lote as mesmas exigências feitas pelo Graprohab aos demais condomínios, sem considerar a atual exigência de que a gleba destinada ao condomínio de lotes deverá comprovar o seu parcelamento anterior pela Lei 6766/79 (parecer 88/66 da CJ da Secretaria Estadual da Habitação) o que sendo objeto que revisão ao GRAPROHAB.

IV- para Condomínios de Lotes com área total superior a 50.000m ou com mais de 200 unidades autônomas, serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos e áreas verdes, na proporção total de % (...) da área total do condomínio e, ainda, serão destinadas à administração pública, fora do perímetro de fechamento da gleba do condomínio, o equivalente a % (... por cento) da área total do condomínio para fins de implantação de equipamentos comunitários e/ou urbanos, não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do órgão municipal competente.

V- as faixas vias internas do condomínio deverão ter no mínimo m (...) da largura, incluídos os passeios.

OBRIGADO!

Olivar Vitale

olivarvitale@vbdlaw.com.br

(11) 3181-8833

(11) 98467-0320