

# LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

- - LEI 6766/79 E LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO;
- - AUTORIZAÇÃO DE FECHAMENTO E CONTROLE DE ACESSO POR ATO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL – (NÃO PRECISA DE LEI)
- ART. 2º ...
- § 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.

# INTERESSE PÚBLICO DO CONTROLE DE ACESSO

- SEGURANÇA DOS MORADORES;
- DIMINUIÇÃO DA CARGA DE SERVIÇOS PÚBLICOS PARA A PREFEITURA;
- POSSIBILIDADE DOS MORADORES CUIDAREM DE ÁREAS VERDES, PLANTANDO E CUIDANDO DE ESPÉCIES INDICADAS PELO PODER PÚBLICO.

# MOMENTO DA AUTORIZAÇÃO

- O PROJETO JÁ DEVE SER APRESENTADO NA MODALIDADE DE ACESSO CONTROLADO, PARA QUE O MUNICÍPIO POSSA ESTABELECEER AS DIRETRIZES CIENTE DESSA CONDIÇÃO, CUIDANDO DESDE O INÍCIO DAS SEGUINTE SITUAÇÕES , DENTRE OUTRAS:
- VERIFICAÇÃO DO IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO;
- ÁREAS PÚBLICAS QUE FICARÃO PARA “DENTRO DOS MUROS” E QUE PODEM RECEBER OS DEVIDOS CUIDADOS POR PARTE DA ASSOCIAÇÃO, DEFININDO QUAIS SERÃO ESSES CUIDADOS E A FORMA DE IMPLEMENTÁ-LOS

# ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS (MORADORES)

- 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.

# TAXA DE MANUTENÇÃO

- IDEAL A CRIAÇÃO DE DUAS TAXAS.
- UMA DE ASSOCIADO, PARA QUEM QUISER SE ASSOCIAR E TER DIREITO DE VOTAR E SE CANDIDATAR PARA A DIRETORIA.
- OUTRA QUE INDEPENDE DO PROPRIETÁRIO SER SÓCIO E QUE REPRESENTA O PAGAMENTO DAS DESPESAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO, INERENTES À SEGURANÇA E SERVIÇOS PÚBLICOS. ISSO GARANTE A PRESENÇA DO INTERESSE PÚBLICO DO CONTROLE DE ACESSO.

# ESTATUTO E COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

- ESTATUTO DEVE REPRODUZIR O ARTIGO 36 A DA LEI 6766/79, CRIANDO AS DUAS TAXAS.
- ESTATUTO DEVE DESCREVER AS OBRIGAÇÕES DA ASSOCIAÇÃO, TANTO DE SEGURANÇA, COMO DE SERVIÇOS PÚBLICOS.
- ESTATUTO DEVE PREVER A OBRIGAÇÃO DE CUIDAR DAS ÁREAS PÚBLICAS QUE FICARAM PARA DENTRO DOS MUROS.
- COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DEVE TER, DE FORMA DETALHADA, A INFORMAÇÃO DE TODAS ESSAS OBRIGAÇÕES QUE ESTARÃO NO ESTATUTO E DEVE DEIXAR CLARA A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DA TAXA DE MANUTENÇÃO INDENPEDENTE DO PROPRIETÁRIO SER OU NÃO SÓCIO DA ASSOCIAÇÃO. TUDO ISSO JÁ NO CONTRATO PADRÃO.

# TEMA 492 - STF

- É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário **não associado** até o advento da Lei nº 13.465/17,
- ou de anterior lei municipal que discipline a questão, OU SEJA, ANTES DA LEI 13465/17 OU DE LEI MUNICIPAL NÃO É POSSÍVEL COBRAR DE PROPRIETÁRIO QUE NÃO SEJA SÓCIO.
- a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que:
  - i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou - APÓS A LEI 13.465/17 SE JÁ POSSUI O LOTE, SÓ PAGARÃO A TAXA SE FOREM SÓCIOS.
  - (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. – AQUI A MELHOR PARTE. EM NOVOS LOTEAMENTOS, NÃO TEM ESCAPATÓRIA. TODOS DEVEM PAGAR A TAXA DE MANUTENÇÃO SENDO OU NÃO SÓCIOS. COMO REGISTRAR O ATO CONSTITUTIVO DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR? COLOCAR NO CONTRATO DE VENDA E COMPRA PADRÃO – REGISTRAR NO LIVRO 03 DO CRI APENAS A PARTE DO ESTATUTO QUE TRATA DAS TAXAS E A PARTE DO CONTRATO PADRÃO QUE TRATA DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR, PARA DAR PUBLICIDADE. DEPOIS AVERBAR NAS MATRÍCULAS DOS LOTES A EXISTÊNCIA DESSE REGISTRO NO R03.

# CONDOMÍNIO DE LOTES

- -É UM CONDOMÍNIO. NÃO É UMA MODALIDADE DE PARCELAMENTO DO SOLO. ESTÁ PREVISTO NO ARTIGO 1358 A DO 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:
  - I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e
  - II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.
- § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.



# DOCTRINA “DE PRIMEIRA LINHA”

- Vejamos a registradora mineira Michely Freire Fonseca Cunha, citando trecho da obra do professor Bernardo Amorim Chezzi:

- 

- ***“Por ser condomínio (e não um loteamento), a representação do ente despersonalizado é feito pelo síndico, o qual está autorizado a cobrar as contribuições de todos os condôminos (art. 1.336, I, CC/02), diferentemente do que ocorre no loteamento de acesso controlado, onde a cobrança de taxas de manutenção é feita pela associação de moradores e está envolvido na polêmica da (i) legalidade da cobrança, conforme exposto neste Manual. Para essa corrente com a qual esta autora se filia, o art. 18 da Lei nº 6.766/79 só é exigível “quando o fracionamento do solo se der por loteamento ou desmembramento, jamais quando estiver em pauta o condomínio especial por unidades autônomas, cujas regras de fracionamento estão da Lei nº 4.591/64 e no Código Civil*”**

# DOCTRINA DE “PRIMEIRA LINHA”

- **Corroborando para o entendimento acima, cita-se trecho de autoria de CHEZZI (2019)<sup>o</sup>: “E a implantação do CL está condicionada ao prévio parcelamento do solo urbano? A resposta é que pela Constituição Federal, não. Mas pode estar de acordo com a normativa municipal. Essa é uma decisão municipal decorrente das escolhas normativas locais a partir da sua política urbana. É o direito municipal que regulará o direito de construir condomínio de lotes. E o direito de construir no território municipal nasce da tutela da política urbana e não como fruto de um fracionamento da propriedade por loteamento ou desmembramento. (...) Sobre o argumento que essa obrigação adviria da LF nº 6.766/79, realmente não vislumbro em que ponto da norma se condiciona o direito de construir à prévia existência de loteamento e desmembramento. Em que lugar está escrito isso na lei federal? Não está escrito em lugar algum e ainda que estivesse, seria inconstitucional porque, como visto, isso é matéria de decisão dos municípios. Os entes municipais gozam de autonomia para sua auto-organização, gestão dos seus espaços urbanos e normatização dos seus fenômenos locais”**
- **CHEZZI, Bernardo Amorim. Condomínio de lotes: Aspectos civis, registrais e urbanísticos. São Paulo: Quartier Latin, 2020. Pág. 155.**
- **In Manual de Regularização Fundiária Urbana. Editora Jus Podium, 2ª edição, página 405.**

# DOCTRINA DE “PRIMEIRA LINHA” 2

- Vejamos detalhada explicação sobre o condomínio de lotes, pelo consagrado professor Arnaldo Rizzardo:
- ***”Há o condomínio de terrenos, sem que se estabeleça necessariamente o planejamento para a construção de casas. A unidade autônoma será o próprio terreno condominial, ficando garantido ao proprietário do mesmo erigir a casa segundo seus interesses pessoais, respeitadas, obviamente, as limitações impostas pela Municipalidade e pelo próprio instituidor do condomínio. Cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e coisas comuns, sendo que nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum. Não se confunde esta modalidade com o loteamento fechado, porque a propriedade do sistema viário e os equipamentos comunitários não se transferem ao Município, como se dá com o loteamento. A titularidade permanece como propriedade dos condôminos. A aprovação do projeto e os procedimentos registrários obedecem aos ditames da legislação de condomínios, consubstanciada no Código Civil e também na Lei n. 4.591/1964, unicamente naquilo em que é omissa aquele...”***
- ***(In Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária, editora Forense, 8ª edição, págs. 99/100)***

# CONTINUANDO 02

- **NA MESMA OBRA:**
- ***“Para a constituição do condomínio sobre terreno ou lote, devem ser apresentados ao Ofício do Registro de Imóveis os seguintes documentos: a) requerimento solicitando o registro da instituição condominial, invocando os dispositivos legais aplicáveis, ou existentes em legislação; b) os documentos comprobatórios da propriedade; c) o projeto devidamente aprovado pela Municipalidade; d) o memorial descritivo, informando todas as particularidades do empreendimento, acompanhado da descrição das unidades autônomas contendo especialmente as áreas privativas, as comuns e a total, bem como a fração ideal correspondente na área total e a descrição dos terrenos; e) a planta de terrenos; f) a planilha de cálculo de áreas; g) a planilha de custos da realização da infraestrutura; h) a convenção de condomínio, contendo as cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar; i) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto.”***

# RESPEITAR A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

- Respeitar o zoneamento . Podemos ter condomínio de lotes residencial, industrial, comercial e outros.
- No condomínio de lotes, teremos a venda de fração ideal sem a necessidade de estar vinculada à uma construção, ou seja, o comprador poderá realizar a construção livremente ou dentro das regras de construção estabelecidas na incorporação e respeitando, por óbvio, a legislação edilícia municipal.
- O município poderá promover o atendimento da legislação urbanística, na qual está inserida a obrigatoriedade de reservas de áreas públicas, a exemplo de áreas verdes, áreas para edifícios públicos e áreas de sistema de lazer.
- - Não há necessidade de se exigir que as vias internas de circulação tenham o gabarito exigido na lei municipal para a região, uma vez que gabarito se exige para vias públicas que deverão se integrar ao sistema viário do entorno. No condomínio de lotes não temos vias públicas , temos vias internas de circulação, a exemplo do que acontece nos condomínios edifícios verticais e horizontais.

# ÁREAS PÚBLICAS

- A PRINCÍPIO, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM RESERVA DE ÁREAS PÚBLICAS PARA CONDOMÍNIOS. NO ENTANTO, MESMO SEM PREVISÃO LEGAL, SE ESTUDOS DIRIGIDOS DE DEMANDA INDICAREM A NECESSIDADE DE RESERVAS DE ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, PODERÃO OCORRER EXIGÊNCIAS NESSE SENTIDO. VAMOS AO EXEMPLO, DE UM CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS, COM VÁRIAS TORRES, QUE CAUSARA UM AUMENTO EXPRESSIVO DE HABITANTES EM DETERMINADA REGIÃO. HÁ QUE SE EXIGIR A DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS APOS ESTUDOS QUE DEMONSTREM ESSA NECESSIDADE. OS ESTUDOS DEVEM VERIFICAR A REDE DE ENSINO E A REDE DE SAÚDE DO ENTORNO, A FIM DE VERIFICAR A NECESSIDADE DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES PARA DAR CONTA DA NOVA DEMANDA POPULACIONAL.

# Art. 4º Lei 6766/79 – ÁREAS DE USO PÚBLICO NO CONDOMÍNIO DE LOTES

- § 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.”

# INCORPORAÇÃO DE CASAS ISOLADAS

- **INCORPORAÇÃO DE CASAS ISOLADAS APÓS REGISTRO DO LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO**

- **REDAÇÃO ANTIGA**

- **Art. 68.** Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sôbre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes fôr aplicável.

- 

- **REDAÇÃO ATUAL**

- **Art. 68.** A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no [art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)



# NÃO HAVERÁ CONDOMÍNIO

- § 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- § 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas *e, i, j, l* e *n* do **caput** do art. 32 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)
- DISPENSAS:
  - e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
  - l) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;
  - j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário;
  - n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);