

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



LOTEAMENTO x CONDOMÍNIO DE LOTES

Teoria e prática

Ana Cristina Dias
Bernardo Chezzi
Diana Nacur
Silviane Sasson

EVOLUÇÃO LEGISLATIVA

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PARCELAMENTO DO SOLO



Lei 4.591/64

Decreto-lei
271-67

Lei 6.766/79

Código Civil

Lei 13.465/17

Lei 14.382/22

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA
CONDOMÍNIO EDILÍCIO

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PARCELAMENTO DO SOLO



Lei 4.591/64

Decreto-lei
271-67

Lei 6.766/79

Código Civil

Lei 13.465/17

Lei 14.382/22

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA
CONDOMÍNIO EDÍLIO

APLICAÇÃO DA
INCORPORAÇÃO AO
LOTEAMENTO

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PARCELAMENTO DO SOLO



Lei 4.591/64

Decreto-lei
271-67

Lei 6.766/79

Código Civil

Lei 13.465/17

Lei 14.382/22

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA
CONDOMÍNIO EDILÍCIO

APLICAÇÃO DA
INCORPORAÇÃO AO
LOTEAMENTO

PARCELAMENTO
DO SOLO



EDIFÍCIO



**CONJUNTO DE CASAS
TÉRREAS OU ASSOBRADADAS**



**CASAS ISOLADAS OU
GEMINADAS SOBRE LOTES**



**CONJUNTO DE
EDIFICAÇÕES**

Lei 4.591/64

**Decreto-lei
271-67**

Lei 6.766/79

Código Civil

Lei 13.465/17

Lei 14.382/22

**INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA
CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

**APLICAÇÃO DA
INCORPORAÇÃO AO
LOTEAMENTO**

**PARCELAMENTO
DO SOLO**

**CONDOMÍNIO
EDILÍCIO NO CC**

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PARCELAMENTO DO SOLO



Lei 4.591/64

**Decreto-lei
271-67**

Lei 6.766/79

Código Civil

Lei 13.465/17

Lei 14.382/22

**INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA
CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO**

**APLICAÇÃO DA
INCORPORAÇÃO AO
LOTEAMENTO**

**PARCELAMENTO
DO SOLO**

**CONDOMÍNIO
EDÍLÍCIO NO CC**

**CONDOMÍNIO DE LOTES
E LOTEAMENTO COM
CONTROLE DE ACESSO**

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PARCELAMENTO DO SOLO



Lei 4.591/64

Decreto-lei
271-67

Lei 6.766/79

Código Civil

Lei 13.465/17

Lei 14.382/22

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA
CONDOMÍNIO EDILÍCIO

APLICAÇÃO DA
INCORPORAÇÃO AO
LOTEAMENTO

PARCELAMENTO
DO SOLO

CONDOMÍNIO
EDILÍCIO NO CC

CONDOMÍNIO DE LOTES
E LOTEAMENTO COM
CONTROLE DE ACESSO

INCORPORAÇÃO
DE CASAS

LOTEAMENTO

X

CONDOMÍNIO DE LOTES



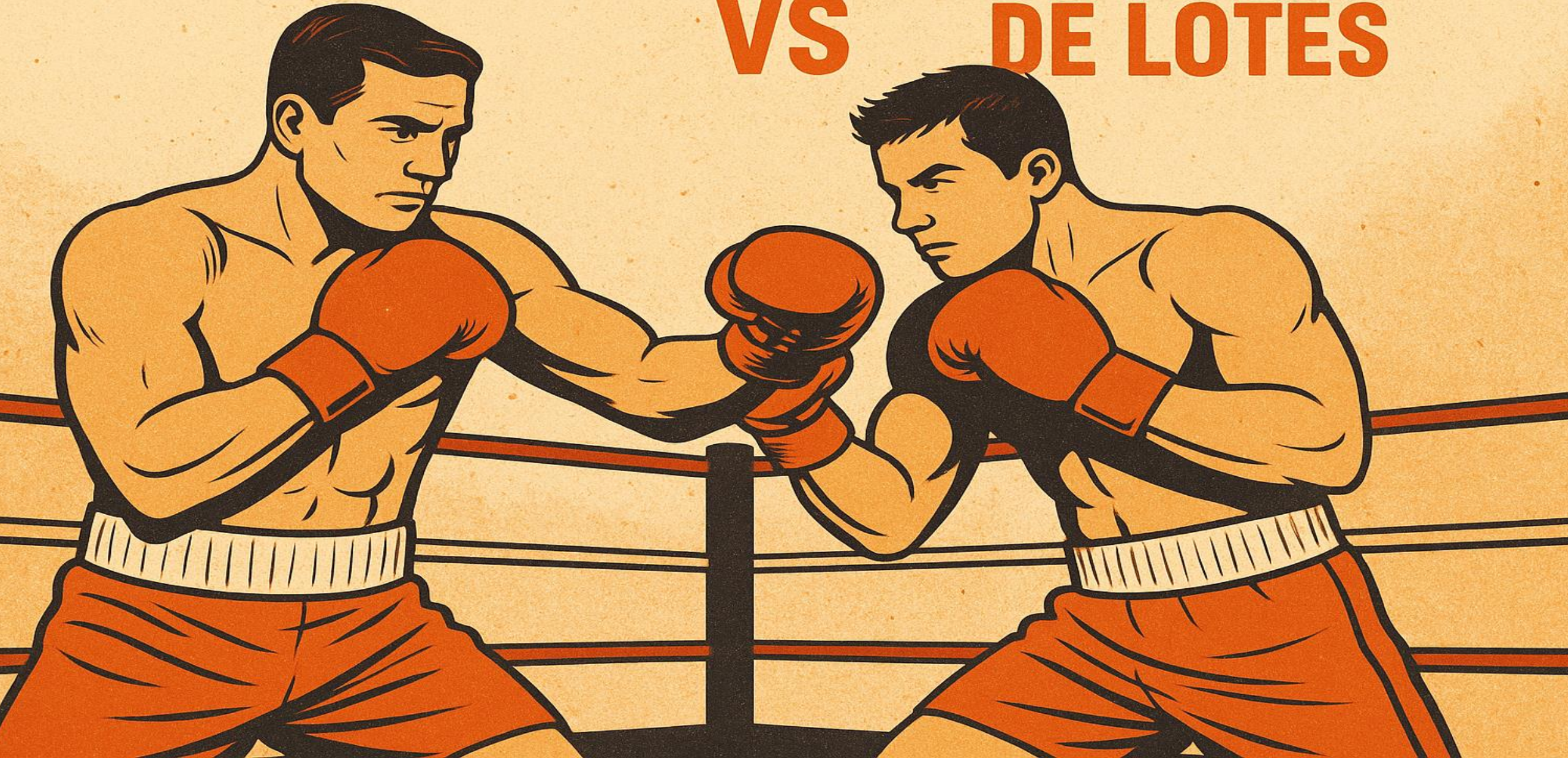
- Parcelamento x Loteamento e Desmembramento
- Parcelamento por condomínio
- Doação não é privativa de loteamento/desmembramento
- Desmembramento pode ter doação e não ser registro especial



1. Parcelamento não se confunde com fracionamento (ex. Niterói, Florianópolis, BA).
2. Loteamento e desmembramento são fracionamento e também parcelamento.
3. Parcelamento é matéria urbanística e local.
4. Fracionamento é civil/registral e nacional.
5. Todo parâmetro urbano depende de lei.
6. A regulação do loteamento de acesso controlado pode ser por decreto (a regulamentar responsabilidades e usos).



LOTEAMENTO AC VS CONDOMÍNIO DE LOTES



QUADRO COMPARATIVO

Critério	Loteamento	Loteamento de Acesso Controlado	Condomínio de Lotes
Natureza Jurídica dos Lotes	Lotes independentes	Lotes independentes + associação	Unidades autônomas com vínculo condominial e fração ideal
Tipo de Parcelamento	Parcelamento do solo	Parcelamento do solo	Espécie de condomínio edilício (pode ser parcelamento municipal)
Áreas Comuns (propriedade)	Áreas comuns públicas (domínio municipal)	Áreas comuns públicas (domínio municipal), manutenção pela Associação; áreas de lazer privadas doadas	Áreas comuns privadas (propriedade do condomínio); áreas institucionais fora do perímetro
Manutenção	Município	Associação de proprietários	Condomínio
Acesso ao Empreendimento	Circulação livre para qualquer pessoa	Acesso controlado (concedido pelo Município)	Acesso restrito aos condôminos e autorizados
Associação / Condomínio	Associação opcional (incomum), taxa só para associados	Associação obrigatória; taxa conforme art. 36-A da Lei 6.766/79	Condomínio obrigatório desde o registro; obrigatoriedade da taxa condominial
Instrumento Jurídico de Governança	Não há instrumento de vínculo (exceto associação eventual)	Estatuto Social e Regimento Interno	Convenção de Condomínio e Regimento Interno
Cobrança de IPTU	IPTU apenas sobre lote	IPTU apenas sobre lote	IPTU sobre lote, construção e áreas comuns (proporcional) - ver descontos aplicados pelo Município
Aprovação e Registro do Projeto	Lei 6.766/1979	Lei 6.766/1979	Lei 4.591/1964
Escrituração Fiscal	-	Obrig. escrituração fiscal (balanço e razão); contador + diretoria	Não há escrituração fiscal
Prestação de Contas	-	Demonstrativos mensais com plano de contas analítica e sintética	Demonstrativos mensais
Inadimplência	-	Não pode usar lei de protestos	Pode usar lei de protestos
Controle Perimetral	-	Controle de acesso via Termo de Concessão municipal	Direito legal de fechamento perimetral
Fiscalização de Contas	-	Conselho deliberativo/consultivo/fiscal	Conselho fiscal
Normas Organizacionais	-	Disposições orgânicas e de obra regidas por Estatuto Social e Reg. Interno	Normas organizacionais e sociais regidas por Convenção de Condomínio e Reg. Interno



Provimento 93/20 TJMG



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça

Publicação: 23/6/2020
DJe: 22/6/2020

PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020

(Alterado pelo [Provimento Conjunto nº 100/2021](#), [nº 103/2021](#),
[nº 107/2022](#), [nº 110/2022](#), [nº 112/2022](#), [nº 114/2022](#),
[nº 115/2023](#), [nº 117/2023](#), [nº 118/2023](#), [nº 119/2023](#),
[nº 121/2023](#), [nº 123/2023](#), [nº 124/2023](#), [nº 127/2023](#),
[nº 128/2023](#), [nº 130/2024](#), [nº 134/2024](#),
[nº 139/2024](#), [nº 142/2025](#) e [nº 146/2025](#))

Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais.

Art. 1.089. A unidade imobiliária autônoma é formada por lote e quadra, com sua respectiva denominação, características, área, limites, logradouro, número e confrontações definidos, se houver, e, ainda, por uma fração ideal nas áreas comuns, como ruas, avenidas ou outras partes ou espaços comuns existentes, fração esta que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

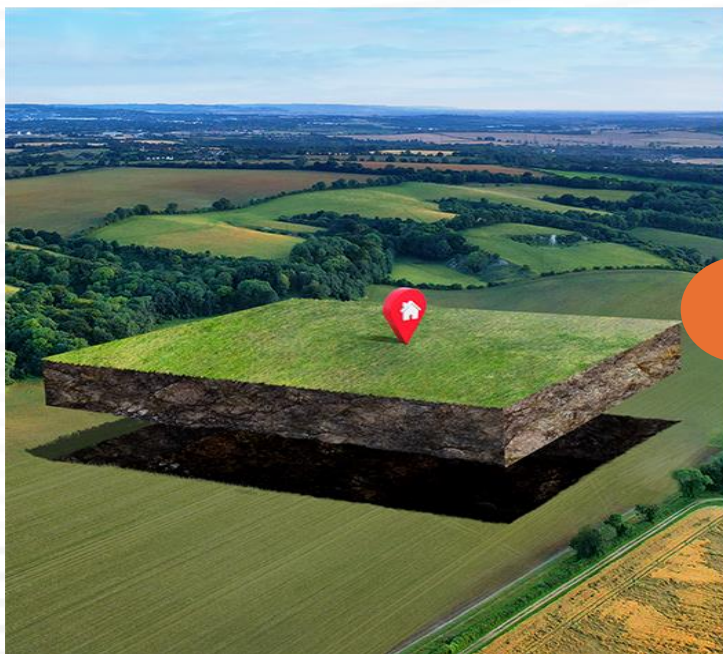
§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Parágrafo renumerado pelo [Provimento Conjunto nº 142/2025](#))

§ 2º No caso de fusão ou desdobro do lote, desde que autorizado na convenção de condomínio ou em assembleia e aprovado pelo município, a fração ideal será unificada ou dividida proporcionalmente a área dos lotes originados, sem necessidade de retificação do registro do condomínio. (Parágrafo acrescentado pelo [Provimento Conjunto nº 142/2025](#))

Art. 1.089-A. Não será aberta matrícula para as vias de circulação, áreas verdes de uso comum ou quaisquer outras áreas comuns. (Artigo acrescentado pelo [Provimento Conjunto nº 142/2025](#))



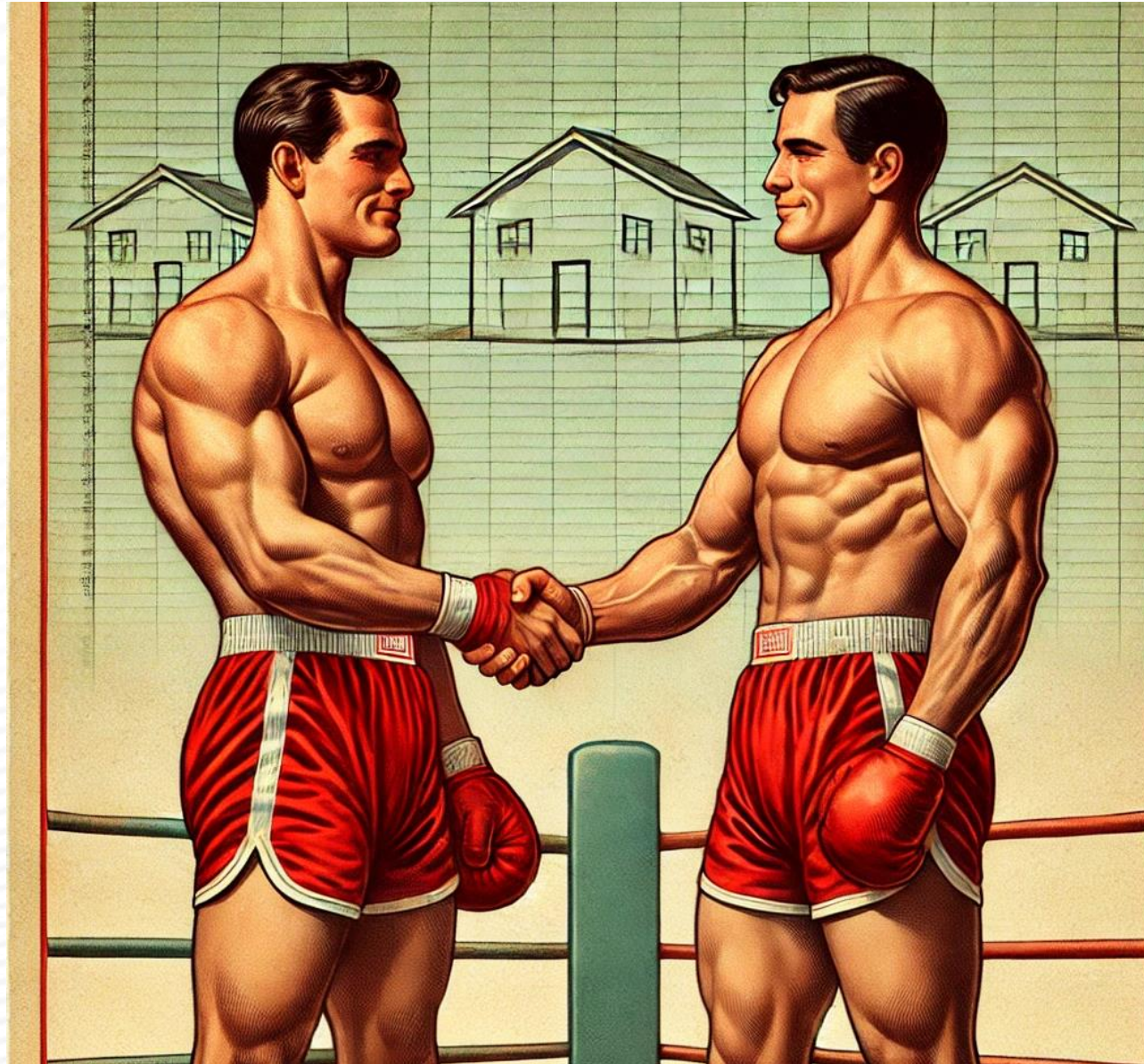
INCORPORAÇÃO DE CASAS



LEI 4591/64

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)
(...)





INCORPORAÇÃO DE CASAS



? QUANDO?

? ONDE?

QUANDO E ONDE FAZER A INCORPORAÇÃO DE CASAS?

PARA FINS JURÍDICOS: necessário o prévio parcelamento do solo

COMO OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO:
demanda por casa + oportunidade de aquisição de gleba ou lotes nos seguintes cenários:

- A** GLEBA
- B** LOTES DE UM LOTEAMENTO NOVO
- C** LOTES DE UM LOTEAMENTO ANTIGO





COMO?



APROVAÇÃO
DO LOTEAMENTO



REGISTRO
DO LOTEAMENTO



APROVAÇÃO
DAS CASAS



REGISTRO
DAS CASAS

PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 18 – Lei 6.766/79

Livro Nº 2 - Registro Geral REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA de Tatuí, Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí. CNS(CNJ):

MATRÍCULA: 109.951 FICHA: 02

Averbado por [Assinatura] em [Assinatura] de novembro de 2021

(Protocolo nº 294902 de 08/10/2021) Tatuí, 22 de novembro de 2021

Selo digital.119990361

Procedo ao registro do loteamento [Assinatura], conforme Procedimento Administrativo, instruído com Projeto aprovado pela Municipalidade e demais documentos pertinentes, na forma da Lei nº 6.766/79, e normas cabíveis. Do imóvel é destinada a área de 205.370,33m², correspondente a 47,70%, aos lotes; 106.585,97m², correspondente a 24,75%, ao Sistema Viário; 23.230,48m², correspondente a 5,40%, às Áreas Institucionais; 49.216,08m², correspondente a 11,43%, às Áreas Verdes/APP; 46.187,14m², correspondente a 10,72%, ao Sistema de Lazer, totalizando 430.590,00m², correspondente a 100,00%, da Área Loteada. Os lotes são em números de 1.097, distribuídos nas quadras A a Z. A ocupação

INCORPORAÇÃO DE CASAS

Art. 32 – Lei 4.591/64

(Protocolo nº 22) Tatuí, 31 de agosto de 2022

Selo digital.119990371

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

FUNDAMENTO LEGAL: Leis nº 4.591/1964 (Incorporações Imobiliárias), e nº 14.118/2021 (Programa Casa Verde e Amarela), e demais disposições legais.

PROPRIETÁRIAS: IPW Desenvolvimento Urbano Ltda. e Exatidão Móveis Sociedade Unipessoal Ltda.

INCORPORADORA: [Assinatura] - Empreendimento Imobiliário Ltda., CNPJ nº 40.262.384/0001-00, NIRE nº 152001781000000, com sede no Município de Bauru(SP), na rua Sete de Setembro, nº 11-17, sala 37, Centro.

FORMA DO TÍTULO: Memorial de Incorporação da [Assinatura], de 15 de agosto de 2022, e demais documentos arquivados em Cartório.

VALOR: R\$ 46.517.309,13 (quarenta e seis milhões, quinhentos e dezessete mil, trezentos e nove reais e treze centavos), referentes ao custo global de construção e terreno.

OBJETO DA INCORPORAÇÃO: Constitui objeto da incorporação, a construção do empreendimento denominado [Assinatura], composto de 450 (quatrocentos e cinquenta) futuras unidades isoladas, de destinação residencial, que integram o loteamento [Assinatura], constante do R.3, de acordo com a Certidão de [Assinatura], expedida pela Prefeitura Municipal de [Assinatura] Ivará de Construção nº [Assinatura], nos lotes abaixo: Lotes 04 ao 23 e 26 ao 45, da Quadra O (matrículas 109.951 a 109.970 e 109.973 a 109.992); Lotes 02 ao 23 e 26 ao 47, da Quadra P (matrículas 109.995 a 110.016 e 110.019 a 110.040); Lotes 01 ao 15, da

DESCRIÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO: Nos termos do § 2º, do art. 68, da Lei nº 4.591/64, a incorporação não se sujeitará ao regime do condomínio edilício, razão pela qual **não haverá área comum**.

PARTES EXCLUSIVAS - ÁREAS, LOCALIZAÇÕES, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Cada unidade isolada terá a seguinte área, localização, medidas e confrontações:

ÁREAS: Nos termos do § 2º, do art. 68, da Lei nº 4.591/64, todas as 450 (quatrocentos e cinquenta) casas, isoladas, serão térreas, totalizando uma área construída de 19.998,00m², e cada casa isolada estará vinculada ao respectivo lote, conforme planilha abaixo:

Quadra	Lote	Área do Lote (m ²)	Matrícula	Área Privativa Coberta (Casa)	Área Privativa Descoberta	Área Total Privativa
O	04	176,00	109.951	44,44	131,56	176,00
O	05	176,00	109.952	44,44	131,56	176,00
O	06	176,00	109.953	44,44	131,56	176,00
O	07	176,00	109.954	44,44	131,56	176,00
O	08	176,00	109.955	44,44	131,56	176,00
O	09	176,00	109.956	44,44	131,56	176,00
O	10	176,00	109.957	44,44	131,56	176,00
O	11	176,00	109.958	44,44	131,56	176,00
O	12	176,00	109.959	44,44	131,56	176,00
O	13	176,00	109.960	44,44	131,56	176,00
O	14	176,00	109.961	44,44	131,56	176,00
O	15	176,00	109.962	44,44	131,56	176,00
O	16	176,00	109.963	44,44	131,56	176,00

QUADRO COMPARATIVO

CARACTERÍSTICAS	CONDOMÍNIO EDILÍCIO COM EDIFICAÇÃO <i>Lei 4.591/64 Art. 28, p.u. e Título I</i>	LOTEAMENTO <i>Lei 6766/79 Art. 2, §1º</i>	CONDOMÍNIO DE LOTES <i>Art. 1.358-A, Código Civil (Incluído pela Lei 13.465, de 2017)</i>	INCORPORAÇÃO DE CASAS <i>Art. 68, Lei 4591/64 (Redação da Lei 14.382/2022)</i>
Pode ser objeto de incorporação imobiliária ?	✓ Art. 28, p. único, Lei 4591/64	—	✓ Art. 28, p. único, Lei 4591/64	✓ Art. 28, p. único, Lei 4591/64
Pode ter patrimônio de afetação (PA) ?	✓ Art.31-A e art. 31-B, LEi 4.591/64.	✓ Patrimônio de afetação no loteamento - Lei 14.620/23	✓ Art.31-A e art. 31-B, LEi 4.591/64.	✓ Art.31-A e art. 31-B, LEi 4.591/64.
Tem RET ?	✓ Se é objeto da incorporação, tem PA, pode ter RET. Art. 1º, Lei 10.931/2004.	✗	✓ Se é objeto da incorporação, tem PA, pode ter RET. Art. 1º, Lei 10.931/2004.	✓ Se é objeto da incorporação, tem PA, pode ter RET. Art. 1º, Lei 10.931/2004.
Venda de unidade futura ?	✓	✓	✓	✓
É modalidade ou exige o parcelamento do solo ?	✗	✓	✗ ! Ver legislação municipal	✗ ! Deve já ter sido feito
Tem instituição de condomínio edilício ?	✓	✗	✓	✗
Há construção ?	✓	Infraestrutura	Infraestrutura	✓



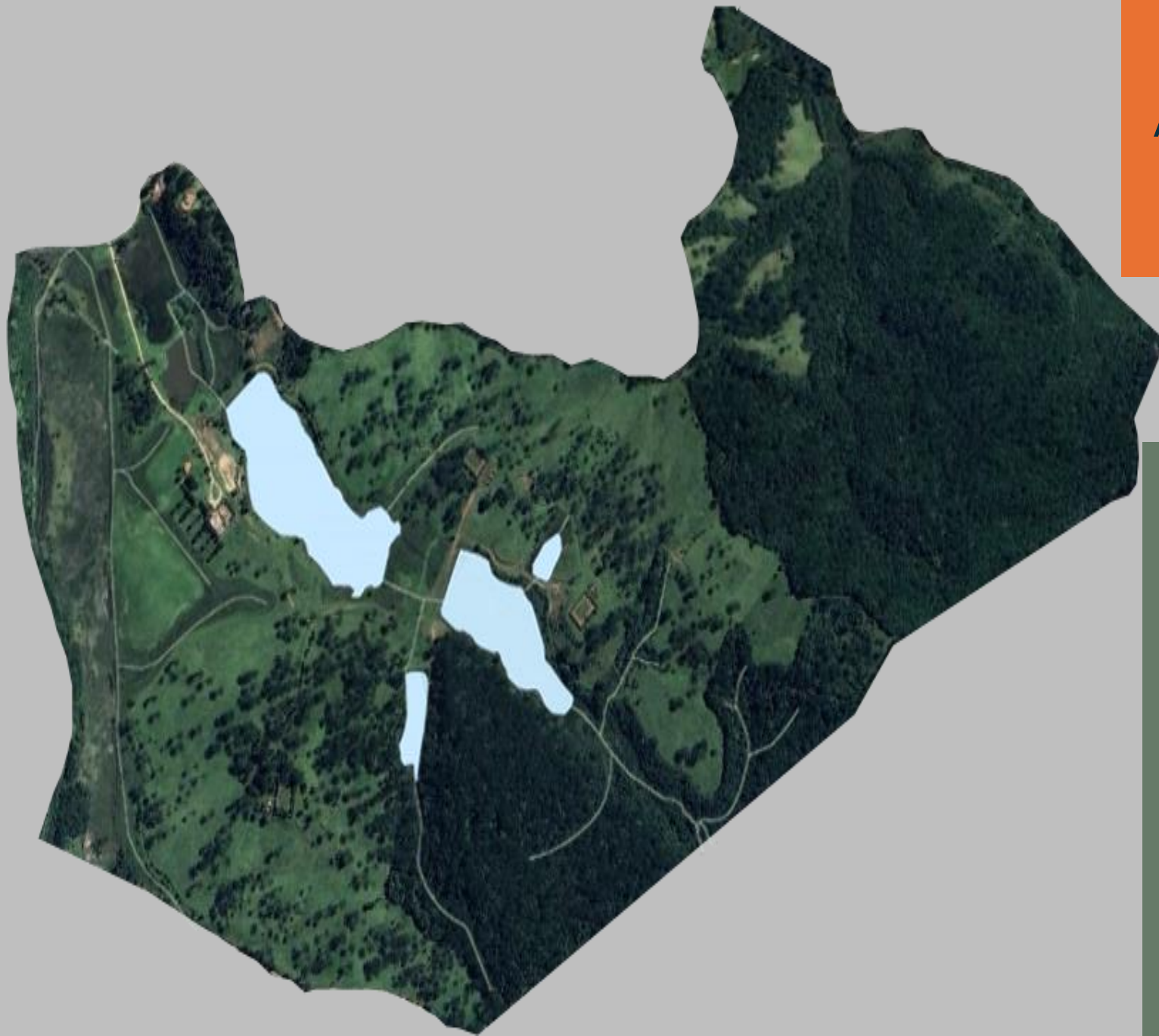
CASO CONCRETO



Qual o modo juridicamente mais adequado, eficiente e sustentável de ocupar e desenvolver a área?



- Área aproximada de 200 ha (2.000.000,00 m²);
- Hoje na zona rural do Município, dividida da zona urbana pela linha do trem;
- Possui áreas úmidas;
- Predominam as declividades;
- Predominância de áreas de pastagem;
- Remanescentes da Floresta Ombrófila Mista;
- 30% (trinta por cento) corresponde a áreas passíveis de uso e ocupação.



PRIMEIRA IDEIA DE
DESTINAÇÃO DE UMA
ÁREA DESTA DIMENSÃO E
COM ESTAS
CARACTERÍSTICAS

- **PARQUE URBANO:**
- Estilo de vida saudável aos moradores e trabalhadores da região;
- Espaços com horta comunitária, pomar e locais para piquenique;
- Ciclovia, academias ao ar livre
- Alinhado às diretrizes do Plano Diretor Municipal.

POR QUE NÃO INTEGRAR AS PESSOAS AO VERDE?

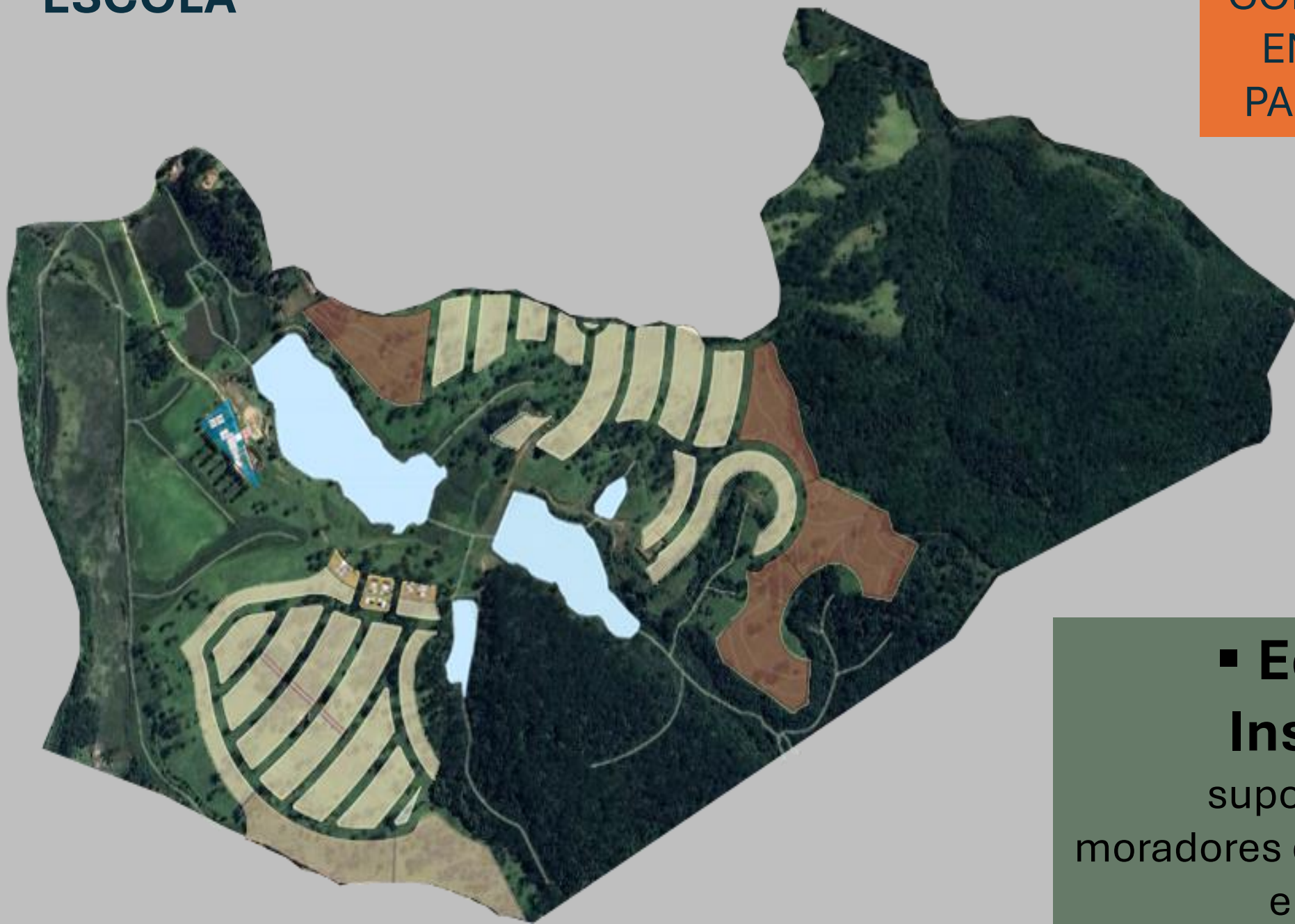


LOTES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES: Lei 6766/79

*“Quem usa cuida.
Quem cuida, preserva”*

- Implantação de aproximadamente **640 LOTES com 300m²**;
- Solução harmônica: ocupação das áreas mais acidentadas, reduzindo impactos ambientais;
- Trazer a natureza para dentro das casas, promovendo espaços de convívio com a natureza e permitir que a noção de que o tempo possa ser desacelerar;
- Maior apreciação dos espaços coletivos.

ESCOLA



CONTRAPARTIDA DO
EMPREENDEDOR
PARA O MUNICÍPIO

- **Edificação Institucional**
suporte aos novos moradores do empreendimento e da região.

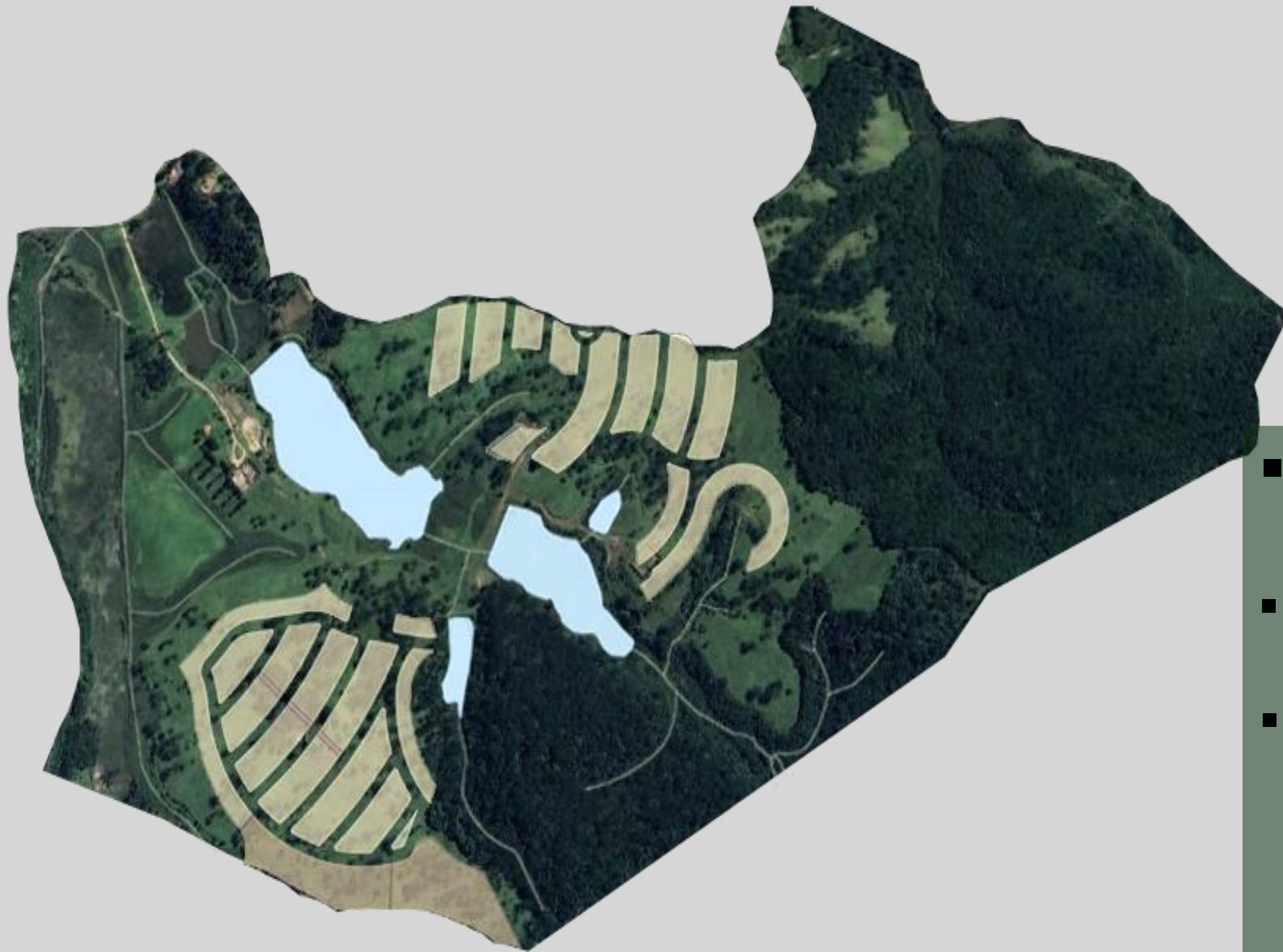
ÁREA COMERCIAL



MORAR E CONSUMIR
COM POUCO
DESLOCAMENTO:
PRIVILEGIAR O
COMÉRCIO E O SERVIÇO
LOCAL

- **Diversidade de usos: comércio e serviço de bairro e lazer:** maior apropriação e segurança dos espaços;
- *Best Center:* serviços essenciais e pequeno mercado para atender às demandas diárias dos usuários e tornar a vida no bairro. dinâmica e sustentável

LOTES MULTIFAMILIARES: CONVÍVIO e ATIVIDADES COMUNITÁRIAS



Morar e conviver.
Criar vida própria:
arte, cultura,
aperfeiçoamento
profissional

- **02 grandes lotes multifamiliares** 20.000 m²;
- Consciência coletiva e de pertencimento;
- Uso dos espaços pela comunidade, próximo à natureza, criando dinâmica de vida própria no bairro.



POR QUE NÃO
ADENSAR, PARA
PRESERVAR MAIS
ÁREA VERDE E
OTIMIZAR A INFRA-
ESTRUTURA
IMPLANTADA?

- Lotes com a possibilidade de implantação de condomínios verticais: **Edifícios de até 4 pavimentos** (lei 4591/64).

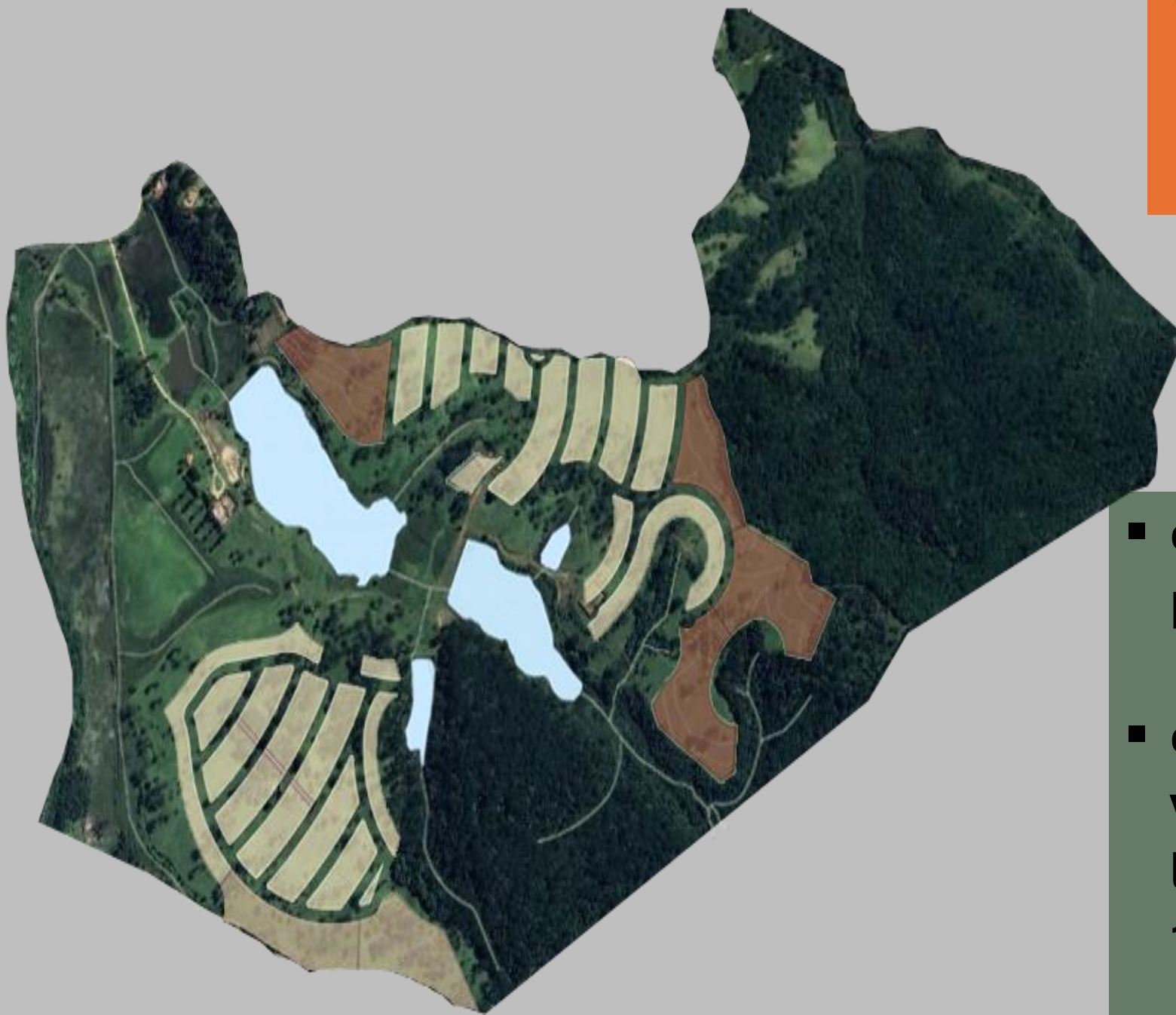
CONDOMÍNIO DE LOTES



NEM TODOS OS LOTES
PRECISAM SER IGUAIS, DE
MESMO TAMANHO E
DESTINADOS AO MESMO
PÚBLICO E MESMA
FAIXA DE RENDA.

**A DIVERSIDADE É
SAUDÁVEL!**

- Local delimitado para
implantação de
**Condomínio
de Lotes (Lei 13465/17).**



A VENDA DE CASAS PRONTAS
PODE POSSIBILITAR A
OCUPAÇÃO MAIS RÁPIDA DE
DETERMINADA ÁREA DO
EMPREENHIMENTO

sistema construtivo
industrializado = *woodframe*
(menos impacto ao ambiente).

- **condomínios com casas prontas** (lei 4591/64)
- **construção de casas para venda em determinados lotes do loteamento** (Lei 14.382/22)

mudança plano diretor
– transformação da
gleba rural em área de
expansão urbana

APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

REGISTRO DO
LOTEAMENTO

ALVARÁS INDIVIDUAIS
DE CONSTRUÇÃO DAS
CASAS PÉLOS
PROPRIETÁRIOS

- obras de infraestrutura
- doação de áreas públicas/institucionais
- alvará de aprovação e execução
- termo de recebimento das obras

APROVAÇÃO
PROJETO
CONDOMÍNIO DE
CASAS E PRÉDIOS

APROVAÇÃO
PROJETO
CONDOMÍNIO DE
LOTES

APROVAÇÃO
CASAS GEMINADAS OU
ASSOBRADADAS



**REGISTRO INCORPORAÇÃO
NA MATRÍCULA DOS LOTES**

**REGISTRO
INCORPORAÇÃO NA
MATRÍCULA DO LOTE**

**REGISTRO DA INCORPORAÇÃO
NA MATRÍCULA DOS LOTES**

OBRAS DAS ÁREAS COMUNS
E PRIVATIVAS
VENDA DAS UNIDADES
ABERTURA DE MATRÍCULAS
INDIVIDUALUZADAS

OBRAS DE INFRA DAS ÁREAS
COMUNS
E DOS LOTES PARA CONSTRUÇÃO
VENDA DOS LOTES
ABERTURA DE MATRÍCULA

OBRAS DAS CASAS
VENDA DAS CASAS
AVERBAÇÃO DAS OBRAS NAS
RESPECTIVAS MATRÍCULAS



CONHECER PARA PLANEJAR!

**UM NOVO BAIRRO A PARTIR DO USO
DE DIVERSOS INSTITUTOS!**



PERSPECTIVA



PERSPECTIVA

PERSPECTIVA



OBRIGADO

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



ANA CRISTINA DIAS



BERNARDO CHEZZI



DIANA NACUR



SILVIANE SASSON