

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Nordeste 2025**



# CONDOMÍNIO DE LOTES: Desafio no Mercado Imobiliário

Vladimir Miná

Ermiro Ferreira Neto

Bernardo Chezzi

Ana Cristina Dias

# Expectativas:



## Origem Histórica

- **LOTEAMENTO** - Início do XX: industrialização, crescimento das cidades, intensa migração da população para os centros urbanos.
- **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** - Proprietários de terrenos começaram a prometer apartamentos em prédios ainda não construídos, vendendo as unidades antecipadamente.
- **LOTEAMENTO ACESSO CONTROLADO** - Crescimento da demanda por empreendimentos horizontais (anos 80 e 90)
- **CONDOMÍNIO DE LOTES** - elevado custo de vista e violência das cidades, mix do mercado que absorveu elementos tanto dos condomínios de unidades autônomas quanto dos loteamentos



# Linha do tempo legislativa



- 1928 - Decreto n. 5.481/28
- 1937 - Decreto-Lei nº 58
- 1964 – Lei nº 4.591 (Condomínio e Incorporações)
- 1979 – Lei 6766 (Parcelamento do Solo)
- 2002 – Código Civil (arts. 1.331 a 1.358)
- 2017 – Lei nº 13.465: inclusão expressa do condomínio de lotes



## Evolução Legislativa

**Decreto n. 5.481/28** – “Art. 1º Os edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou matéria similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte objetivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estabelecidas nesta lei.”

**Decreto-Lei nº 58/37** – Regulariza as transferências e define forma de lotear e regras para a comercialização, delegando aos municípios as definições urbanísticas.

**Decreto-Lei nº 271/67** – “Art. 1º - O loteamento urbano rege-se por este decreto lei.

§ 1º Considera-se loteamento urbano a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza que não se enquadre no disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

**Art. 3º - Aplica-se aos loteamentos a Lei 4.591/64, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.” (Prazo de 180 dias nunca regulamentado)**



# Evolução Legislativa

**Lei 6766/79** – Lei do Parcelamento do Solo Urbano – disciplinou que o parcelamento poderia ser feito mediante loteamento através de subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de ruas, ou desmembramento através de subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, desde que não implique em abertura de vias e logradouros. A lei trouxe a preocupação no tratamento urbanístico e ambiental (diretrizes)

**Lei 9.785/99** – Alterou a Lei 6766/79 nos seguintes artigos e deu o conceito urbanístico de lote:

“Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.



## Evolução Legislativa

**Lei 13.465/2017** – Altera o Código Civil para prever o Condomínio de Lotes:

‘ [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.’”



## Como surgiu o Condomínio de Lotes (Condomínio de Lotes Aspectos Civil, Registrais e Urbanísticos)



“Resultado de uma criação de mercado que se apropriou das características dos condomínios de unidades autônomas e também dos loteamentos, sem que, no entanto, fossem exigidos os requisitos típicos da LF no. 6766/79. Esse tipo de empreendimento surge justamente em meio a uma intensa consolidação do direito urbanístico e também do papel dos municípios para ditar as regras do jogo no fenômeno da urbanização e na caracterização de empreendimentos imobiliários em seu solo urbano. A LF n. 13.465/2017, que legalizou o empreendimento do condomínio de lotes, surgiu, também, em meio a esse debate que, em diversos sentidos, ainda não foi encerrado.”



Aspecto	Loteamento	Lot. Acesso controlado	Condomínio de lotes
<b>Unidades autônomas</b>	Lote de terreno após aprovação e registro	Idem anterior com controle de acesso	Unidade autônoma com matrícula
<b>Áreas Comuns</b>	Vias, praças e áreas verdes públicas	Vias, praças e áreas verdes públicas com gestão compartilhada	Áreas comuns privadas
<b>Administração</b>	Município	Município + Associação	Assembleia + Síndico
<b>Registro</b>	Projeto	Projeto + convênio municipal + instituição associação	Instituição e convenção condominial
<b>Infraestrutura</b>	Empreendedor	Empreendedor	Empreendedor



# LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO DE LOTES



Produto: Lote ou  
Lote + Construção (Novo art. 68 da 4.591)



**DECRETO Nº 242/2021**

### **CERTIDÃO**

Certifico que este documento foi publicado nesta data, mediante afixação no placar destinado à publicação dos atos oficiais do Município,

Santo Antônio de Goiás, 21 / 12 / 21

  
\_\_\_\_\_  
**Bruna Caponi Borba**

Secretária Municipal de Gestão e Planejamento  
Decreto 001/2021

**"Dispõe sobre renovação do Decreto 156/2021 que autoriza o parcelamento do Solo Urbano para implantação de Condomínio Fechado denominado "GRAN RESERVA ITÁLIA" e dá outras providências".**

**O Prefeito do Município de Santo Antônio de Goiás – Goiás, no uso de suas atribuições legais e Constitucionais com fulcro na Lei 4.591/64, subsidiada pela Lei 6.766/79, Lei 367/2006 (Plano Diretor Municipal), bem como Lei Complementar nº de 024 de 25 de Janeiro 2019;**

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Nordeste 2025**



# Obrigada

Ana Cristina Dias

