

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



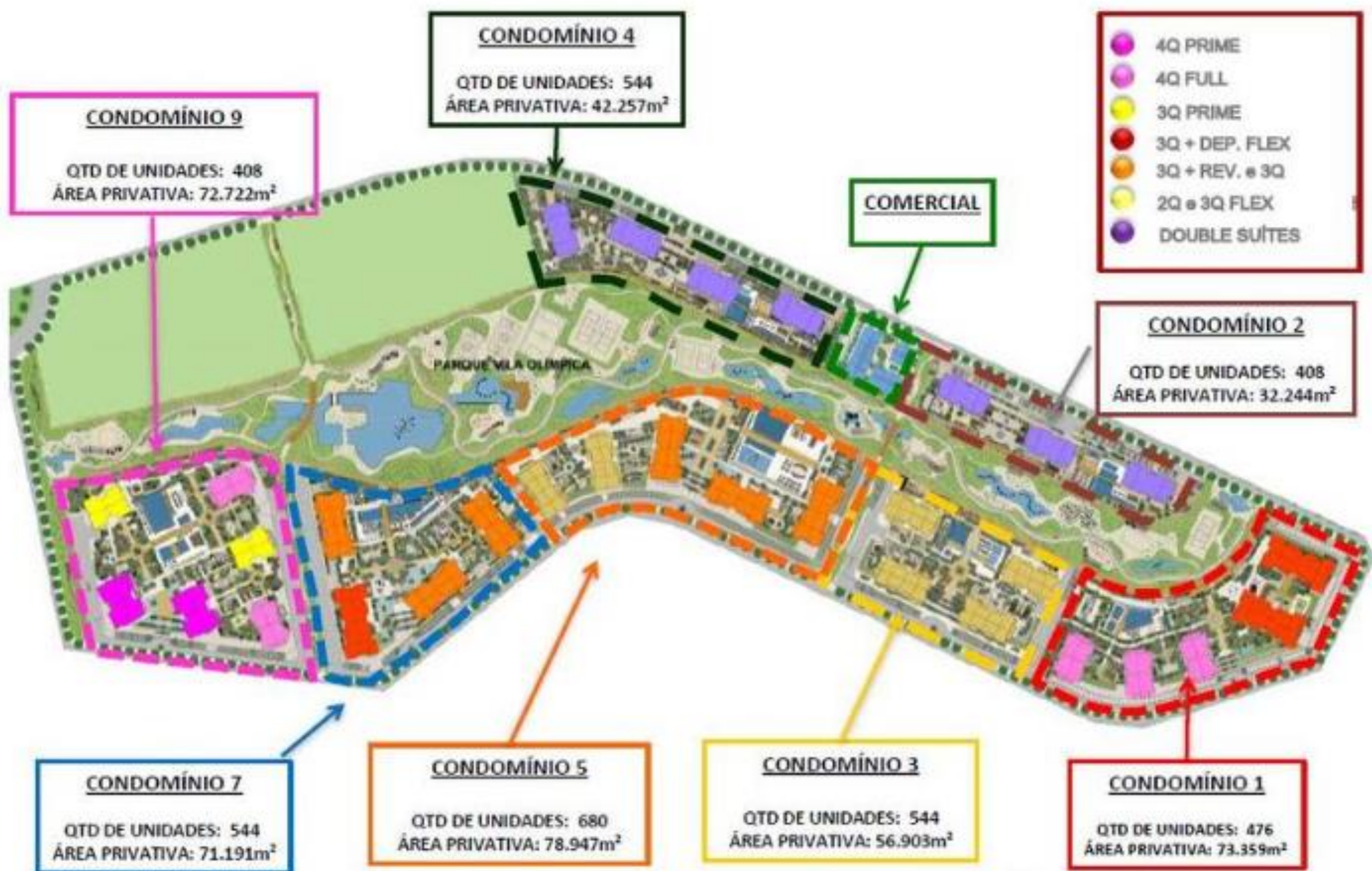
CONDOMÍNIO DE LOTES: Desafio no Mercado Imobiliário

Vladimir Miná

Ermiro Ferreira Neto

Bernardo Chezzi

Ana Cristina Dias



Incorporação imobiliária de condomínio de lotes: desafios

- Grandes glebas, desenvolvimento por etapas: como equilibrar a proteção dos adquirentes com a flexibilidade necessária para o incorporador?
- Governança de comunidade: como regular os processos de decisão e de criação de regras para “mini-cidades”, no âmbito estritamente do direito privado?



Incorporação imobiliária por fases: fundamento legal

Art. 6º, Lei n. 4.864/65. No caso de um conjunto de edificações a que se refere o artigo 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poder-se-á estipular o **desdobramento da incorporação em várias incorporações, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio**, quando a incorporação ainda estiver subordinada a períodos de carência, **os direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações.**



Incorporação imobiliária por fases: normas administrativas

NGCGSP, Tomo II, Artigo 222.1. No caso de um conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º da Lei nº 4.591/64, sob implantação desdobrada de sua incorporação, como admitido pelo art. 6º da Lei nº 4.864/65, a serem efetivadas todas as suas fases dentro do prazo de validade do alvará, **o incorporador deverá indicar as edificações objetivadas em cada uma de suas fases, a subordinação ou não de cada uma delas ao prazo de carência, devendo constar da minuta da futura convenção de condomínio, enquanto não concluídas todas as edificações, disposições próprias que: (a) regulem as relações de copropriedade entre os condôminos das edificações concluídas e as relações de copropriedade entre os condôminos destas e o incorporador pelas edificações não concluídas; (b) indiquem as prerrogativas, os direitos e obrigações do incorporador em relação às fases da incorporação por concluir; e (c) os efeitos da caducidade do alvará de construção em relação às edificações não construídas.**



Incorporação imobiliária por fases: mecanismos usuais

- Registro de incorporação do condomínio master x registro de incorporação dos subcondomínios;
- Faseamento da entrega das áreas comuns x “Habite-se” parcial;
- Registro de incorporação único e entrega em fases das unidades imobiliárias.



Incorporação imobiliária por fases: convenção e memorial de incorporação

- Definição das fases;
- Possibilidade de alteração da ordem;
- Indicação da natureza de cada etapa ou subcondomínio;
- Ainda que não existam projetos para as glebas que constituirão os subcondomínios, o quadro de áreas do condomínio master deve definir quais as áreas correspondentes, com instituição de limites referentes a área máxima de construção;
- Restrições e parâmetros urbanísticos.



Governança no condomínio de lotes

- Quem governa?
- Como governa?
- Como delibera?



Governança no condomínio de lotes: perspectiva norte-americana

- *Uniform Common Interest Ownership Act*: recomenda regras para todo tipo de “propriedade de interesse comum”: comunidades planejadas, condomínios, condomínios master e subcondomínios, etc;
- Principais recomendações: criação obrigatória de *homeowners associations*; definição de poderes e limites dos *boards* (*master association boards* e *sub-associations*);



Governança no condomínio de lotes: perspectiva norte-americana

regulação do formato das deliberações (por exemplo: nas deliberações do *master board* votam apenas os representantes das *sub-associations*).



Governança no condomínio de lotes: perspectiva norte-americana

- Hidden Harbour Estates v. Norman (Florida, 1975); Nahrstedt v. Lakeside Village (California, 1994): jurisprudência norte-americana tende a manter posição de deferência às regras instituídas no âmbito das comunidades planejadas, a menos que sejam “unreasonable”.



Governança no condomínio de lotes: Brasil

- Quem governa? *Convenção deve permitir gestão profissional e estabelecer claramente alçadas para tomadas de decisão.*
- Como governa? *Em comunidades complexas, convenção deve prever formação de comitês, processos para apresentação de propostas e/ou para decisões, ampliando a democracia condominial e mediando a relação com assembleia geral.*



Governança no condomínio de lotes: Brasil

- Como delibera? *A deliberação no âmbito do condomínio de lotes, em comunidades complexas, não pode ser simplificada. Além das assembleias remotas e permanentes, é preciso regular a forma de apresentação de propostas, relatores para os assuntos, grupos de líderes, quóruns, etc.*



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigado

Ermiro Neto



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.”

