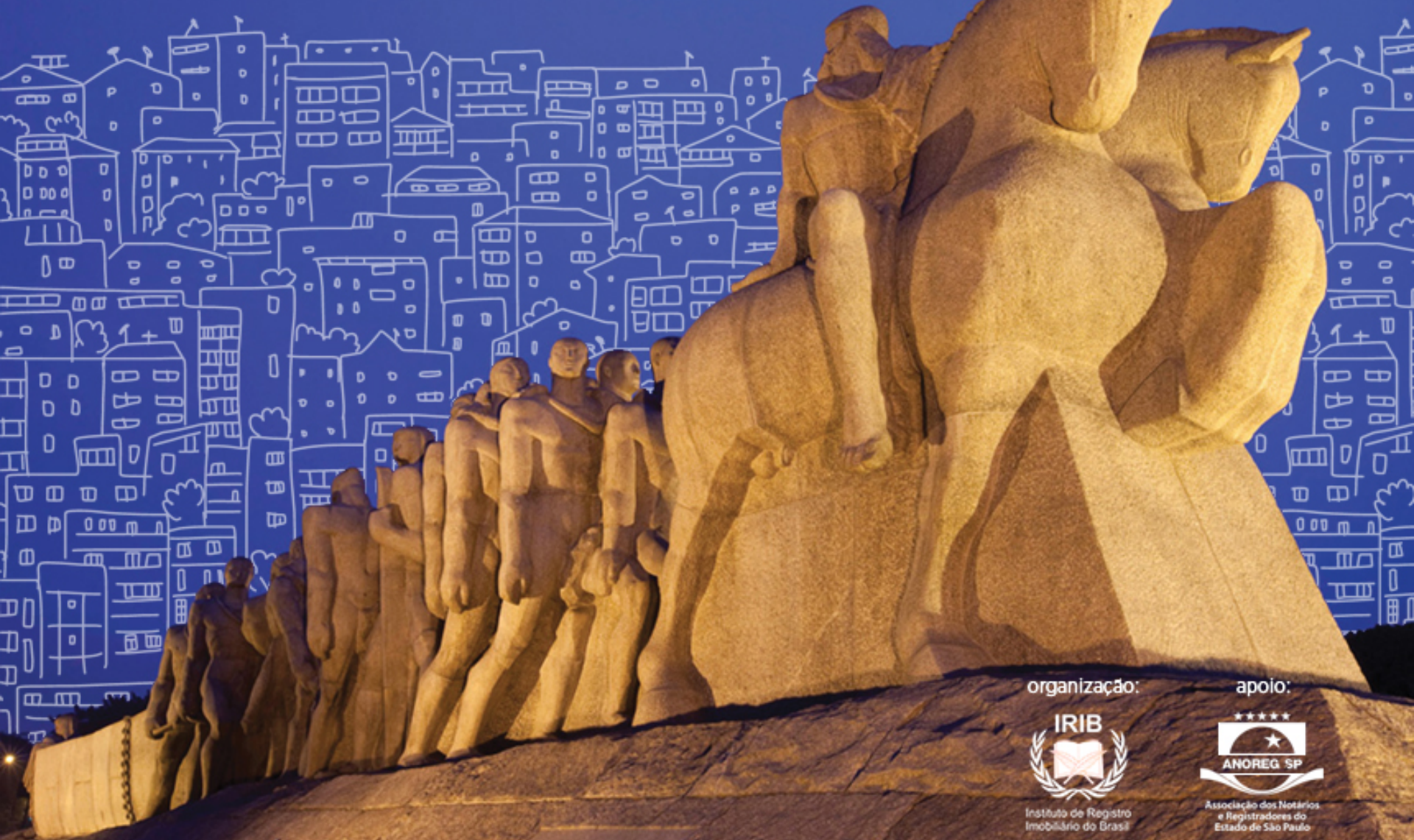


# 36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO



organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do  
Estado de São Paulo

# CONDOMÍNIO DE LOTES DE TERRENO

MELHIM NAMEM CHALHUB

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do  
Estado de São Paulo



# CONDOMÍNIO DE LOTES DE TERRENO Lei 13.465/2017

Art. 1.358-A do Código Civil  
Lei 6.766/1979

§ 7º do art. 2º e § 4º do art. 4º

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do  
Estado de São Paulo

# PROPRIEDADE - ESPÉCIES

## Propriedade condominial

Condomínio Geral (arts. 1.314 e segs)

Condomínio edilício (arts. 1.331 e segs)

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# PROPRIEDADE - ESPÉCIES

## Condomínio por unidades autônomas

Código Civil, arts. 1.331 e seguintes

Lei 4.591/1964, art. 8º

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS

## Caracterização

**Coletivo + individual**

**Autonomia das unidades**

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do  
Estado de São Paulo

# DECRETO-LEI 271/1967

“ 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.

§ 1º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará êste decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), aos loteamentos, fazendo inclusive as necessárias adaptações.”

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMOVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo



# LEIS MUNICIPAIS

A partir do Decreto-lei 271/1967, alguns municípios regulamentaram a divisão de gleba urbana sob forma de condomínio, caracterizando os lotes como unidades autônomas e as vias de circulação e outras partes como coisa comum, de propriedade privada dos titulares dos lotes

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo



# PROJETOS DE LEI DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

PL 3057/2000 e PL 20/2007

Regulamentação do parcelamento do solo urbano,  
admitindo forma condominial com a denominação  
“condomínio urbanístico”

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do  
Estado de São Paulo

# I JORNADA DE DIREITO CIVIL

## Conselho da Justiça Federal

Enunciado 89, CJF: “Art. 1.331: O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.”

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# ANTEPROJETO DE LEI INSTITUTO DOS ADVOGADOS BRASILEIROS

Exigência de Memorial equivalente ao do parcelamento e da incorporação imobiliária

Sujeita o empreendimento-condomínio ao patrimônio de afetação

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# PROJETO DE LEI DO SENADO FEDERAL

PLS 208/2015

Acolhe e simplifica proposição do Instituto dos Advogados Brasileiros, que propunha alterações no Código Civil e na Lei 6.766/1979

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo



# RE 607.940-DF

## Tese com repercussão geral

Reconhecida a constitucionalidade de legislação do Distrito Federal cujas normas “mesclam os atributos do condomínio edilício previsto na Lei 4.591/64 e do loteamento conceituado na Lei 6.766/79”

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# CÓDIGO CIVIL

## Alterações Lei 13.465/2017

“Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. ”

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# CÓDIGO CIVIL

## Alterações Lei 13.465/2017

“Art. 1.358-A.

§ 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.



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# CÓDIGO CIVIL

## Alterações Lei 13.465/2017

“Art. 1.358-A.

---

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo



# CÓDIGO CIVIL

## Alterações Lei 13.465/2017

“Art. 1.358-A.

.....

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.”

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# **LEI 6.766/1979**

## **Alterações Lei 13.465/2017**

**“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.**

.....

**§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.”**



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

38º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# LEI 6.766/1979

## Alterações Lei 13.465/2017

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

.....

**§ 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.”**



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# REQUISITOS GERAIS PARA IMPLANTAÇÃO

Princípios constitucionais da preservação ambiental e das funções da cidade

Requisitos urbanísticos definidos em lei municipal

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo



# REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA IMPLANTAÇÃO

Requisitos da Incorporação, arts. 28 e seguintes da Lei 4.591/1964.

Requisitos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano da Lei 6.766/1979.

Legislação municipal especial, que adeque os requisitos da legislação federal.

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo

# LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO – Lei 6.766/1979

## Alterações Lei 13.465/2017

“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.”

# LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO – Lei 6.766/1979

## Alterações Lei 13.465/2017

“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 tenha fins lucrativos, bem como as 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.”

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAQUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do  
Estado de São Paulo

# LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO – Lei 6.766/1979 Alterações Lei 13.465/2017

“Art. 36. ....

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do *caput* sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos”.

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

36º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

26 E 27 DE OUTUBRO DE 2017 | HOTEL NOVOTEL JARAGUÁ | SÃO PAULO, SP

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do  
Estado de São Paulo