

03 CONDOMÍNIO DE LOTES

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de

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.**



CONDOMÍNIO DE LOTES

O art. 1.358-A do Código Civil criou essa modalidade.

O que é?

É quando, em um terreno maior, existem:

- ✓ Lotes de propriedade exclusiva
- ✓ Áreas comuns (ruas internas, portaria, lazer)

É como um condomínio de casas, mas cada morador é dono do seu lote individual.



Diferença para loteamento comum

No loteamento tradicional:

- As ruas internas passam a ser públicas.
- O município assume a manutenção.

No condomínio de lotes:

- As ruas são privadas.
- A manutenção é dos condôminos.

Exemplo prático

Imagine um condomínio fechado:

- Cada morador compra um lote.
- Constrói sua casa.
- Divide portaria, clube e ruas internas.

Isso é condomínio de lotes.

Fração ideal

A fração ideal pode ser definida conforme:

- Área do lote
- Potencial construtivo
- Outro critério previsto no ato de instituição

Exemplo:

Quem tem lote maior pode ter fração ideal maior.

Regras aplicáveis

O § 2º do art. 1.358-A diz que se aplicam:

- ✓ Regras do condomínio edilício
- ✓ Regras da incorporação imobiliária da **Lei nº 4.591**

O empreendedor é equiparado ao incorporador.

Infraestrutura

Quem implanta:

- Água
- Esgoto
- Energia
- Pavimentação

É o empreendedor (na fase inicial).

CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Agora vamos ao outro instituto.

Ele foi introduzido pela:

- **Lei nº 13.777**

O que é multipropriedade?

É o chamado **"time sharing"**.

Um mesmo imóvel pertence a várias pessoas, mas cada uma usa por determinado período do ano.

Exemplo prático

Um apartamento de praia:

- João usa em janeiro
- Maria usa em março
- Carlos usa em julho

Cada um é dono de uma fração de tempo.

Características principais

- ✓ Cada multiproprietário tem fração ideal
- ✓ O uso é alternado por período
- ✓ **Há registro no cartório**
- ✓ Existe administrador

Onde é mais comum?

- Resorts
- Imóveis de lazer
- Casas de temporada