

15 DE SETEMBRO | 16:30h

LOTEAMENTOS: NOVAS MODALIDADES, ASPECTOS REGISTRAIS E TRIBUTÁRIOS

DIANA NACUR

diana@nacur.com.br



**VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC**
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



CORREALIZAÇÃO



REALIZAÇÃO

GOIÂNIA • GO

APOIO





Modalidades: Breve **distinção dos conceitos envolvidos** (loteamento, condomínio de lotes, incorporação imobiliária, incorporação de casas, patrimônio de afetação) e **aspectos registrais**

Aspectos tributários: RET e novo patrimônio de afetação

Novidades no MCMV



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



MODALIDADES

BREVES DISTINÇÃO



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



QUAL É A MODALIDADE?

CONDOMÍNIO DE
LOTES

OU

LOTEAMENTO COM
ACESSO
CONTROLADO?



QUAL É A MODALIDADE?

**LOTEAMENTO ABERTO
OU
LOTEAMENTO COM
ACESSO
CONTROLADO?**



VAMOS SEPARAR O “JOIO DO TRIGO”?

DESMEMBRAMENTO



CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS SOBRE LOTES

LOTEAMENTO

**LOTEAMENTO COM
ACESSO CONTROLADO**

EDIFÍCIO

**CONJUNTO DE
EDIFICAÇÕES**

**CONDOMÍNIO DE
LOTES**

CONJUNTO DE CASAS TÉRREAS OU ASSOBRADADAS



**VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO**

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



VAMOS SEPARAR O “JOIO DO TRIGO”?

EDIFÍCIO



LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO



DESMEMBRAMENTO



CONJUNTO DE CASAS TÉRREAS OU ASSOBRADADAS



CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS SOBRE LOTES



LOTEAMENTO



CONDOMÍNIO DE LOTES



CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES



HISTÓRICO LEGISLATIVO DAS MODALIDADES

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

CONDOMÍNIO
EDILÍCIO

PARCELAMENTO
DO SOLO

CONOMÍNIO DE
LOTES E
LOTEAMENTO
COM CONTROLE
DE ACESSO

Lei 4.591/64

Decreto-lei
271-67

Lei 6.766/79

Código Civil

Lei 13.465/17

Lei 14.382/22

APLIÇÃO DA
INCORPORAÇÃO
AO
LOTEAMENTO

CONDOMÍNIO
EDILÍCIO NO CC

INCORPORAÇÃO
DE CASAS



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



LEI 4591/64:

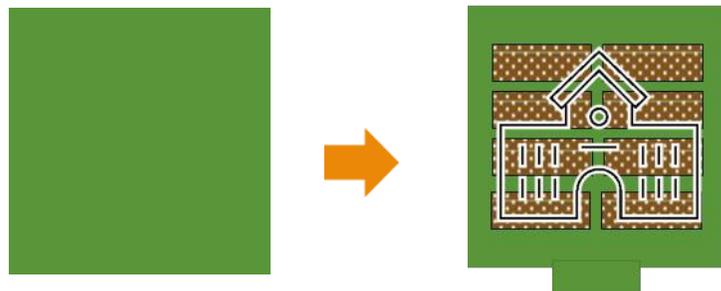
Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.
Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se **incorporação imobiliária** a **ATIVIDADE EXERCIDA** com o intuito de promover e realizar a **construção**, para alienação total ou parcial, de **edificações ou conjunto de edificações** compostas de **unidades autônomas**, (VETADO).

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de **frações ideais de terreno** objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) **em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial**, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.



CONDOMÍNIO EDILÍCIO NA LEI 4.591/64

Lei 4.591/64



Art. 1º As **edificações ou conjuntos de edificações**, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de **unidades isoladas entre si**, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, **CADA UNIDADE, PROPRIEDADE AUTÔNOMA** sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como PARTE INSEPARÁVEL, **UMA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO E COISAS COMUNS**, expressa sob forma decimal ou ordinária



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



LOTEADOR E INCORPORADOR SÃO EQUIPARADOS?

DECRETO-LEI 271/67

LOTEADOR



INCORPORADOR



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.

§ 2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.



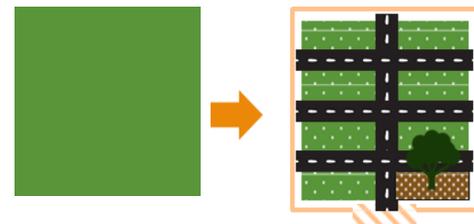
PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

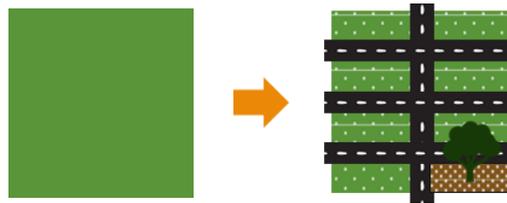
LEI 6766/79



DESMEMBRAMENTO



LOTEAMENTO COM
CONTROLE DE
ACESSO



LOTEAMENTO

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.

§ 1o Considera-se **loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação**, com **abertura de novas vias de circulação**, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

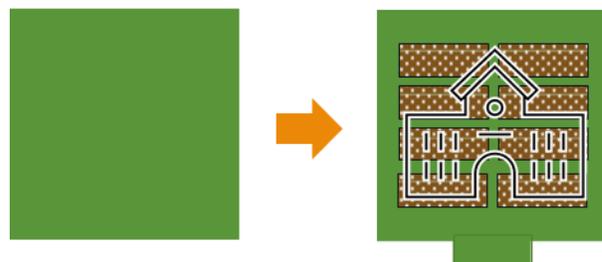
§ 2o Considera-se **desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação**, com **aproveitamento do sistema viário** existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

(...) § 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)



CONDOMÍNIO EDILÍCIO NO CÓDIGO CIVIL

CÓDIGO CIVIL 2002



CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Art. 1.331. **Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.**

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma **fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.** (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)



CONDOMÍNIO DE LOTES

(Lei 13.465/17 e Lei 14.382/22)

CÓDIGO CIVIL

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)

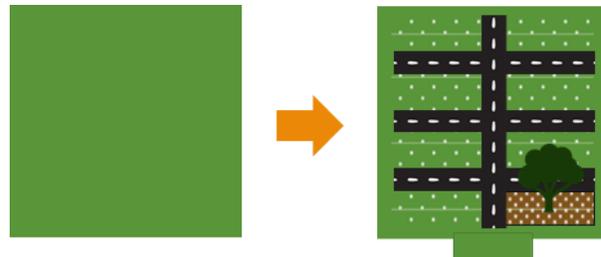
§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, **ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados** no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º **Aplica-se**, no que couber, ao condomínio de lotes: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - o disposto sobre **condomínio edilício neste Capítulo**, respeitada a legislação urbanística; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

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.** (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, **a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.** (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).



CONDOMÍNIO DE LOTES



INCORPORAÇÃO DE CASAS



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)*

(...)



QUAIS SÃO AS ATIVIDADES?

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

PARCELAMENTO
DO SOLO



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



QUAIS SÃO AS ATIVIDADES?

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

PARCELAMENTO
DO SOLO

EDIFÍCIO



LOTEAMENTO COM
ACESSO CONTROLADO



DESMEMBRAMENTO



CONJUNTO DE CASAS TÉRREAS OU ASSOBRADADAS



CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS SOBRE LOTES



LOTEAMENTO



CONDOMÍNIO DE
LOTES



CONJUNTO DE
EDIFICAÇÕES



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



QUAIS SÃO AS ATIVIDADES?

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

EDIFÍCIO



CONJUNTO DE CASAS TÉRREAS OU ASSOBRADADAS



CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS SOBRE LOTES



CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES



CONDOMÍNIO DE LOTES

PARCELAMENTO DO SOLO

DESMEMBRAMENTO



LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO



LOTEAMENTO



OUTRAS MODALIDADES STF - RE607.940/DF legislação municipal



ASPECTOS REGISTRAIS



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



ASPECTOS REGISTRAIS

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

Art. 32 – Lei 4.591/64



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

PARCELAMENTO
DO SOLO

Art. 18 – Lei 6.766/79



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

PROVIMENTOS



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](#) e [nº 127/2023](#))

 **VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC**
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DO
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • GO



ASPECTOS REGISTRARIS

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

Condomínio de
Lotes

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula
N.º 155.092

Fis.
N.º 01F

Visualização de Matrícula

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE [REDACTED]

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DELEGADO

Código (CNS): 11.441-3
São Carlos, 27 de janeiro de 2017

IMÓVEL: UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de [REDACTED], ora tido como constituído do **LOTE nº 01 da QUADRA "C"**, do Loteamento denominad [REDACTED], com a seguinte descrição: de formato irregular com frente para a Rua 'A', dentro das seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto, situado no alinhamento predial da Rua 'A', junto à linha divisória do lote 01 da Quadra "B" do mesmo loteamento; deste ponto com frente para a Rua 'A' segue com 367,31 metros; daí confrontando com o lote 01 da Quadra "D" do mesmo loteamento, deflete à direita segue com 118,20 metros; daí confrontando com o Sistema de Lazer do mesmo loteamento, pelo mesmo alinhamento segue com 116,90 metros; daí confrontando com a Área Desmembrada C1A de propriedade de Parque Faber II, deflete à direita segue no rumo NW52°02'37"SE numa distância de 231,89 metros; daí segue confrontando com a Quadra "B" (lotes: do 13 ao 01) do mesmo loteamento nos seguintes segmentos: defletindo à direita segue com 57,70 metros (confrontando com o lote 13 em 30,70 metros e com o lote 12 em 27,00 metros), daí segue com 169,02 metros em desenvolvimento de curva à esquerda de raio de 200,00 metros (confrontando: com o lote 11 em 27,37 metros; com o lote 10 em 27,71 metros; com o lote 09 em 27,70 metros; com o lote 08 em 27,69 metros; com o lote 07 em 27,70 metros; com o lote 06 em 27,72 metros e



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFIC/
PRE/
NA E
SEGI

JURÍDICA

ASPECTOS REGISTRAIS

INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

Condomínio de
Lotes

R.03/M.155.092 - Protocolo nº 408.436 de 23/04/2020
REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA do Condomínio Horizontal de Lotes ora denominado “**CONDOMÍNIO MONTE DAS ARAUCÁRIAS**”.
Por Requerimento datado de 23/03/2020, a empresa proprietária e ora incorporadora ([REDACTED])
na Rua [REDACTED], inscrita no CNPJ/MF.nº [REDACTED] representada por seu administrador
não sócio [REDACTED], brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG.nº [REDACTED], e do CPF/MF.r [REDACTED], residente e
domiciliado na cidade de Belo Horizonte-SP., promoveu a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** sobre o imóvel objeto desta matrícula, visando a implantação
de um condomínio de lotes residenciais nos termos do artigo 1358-A do Código Civil Brasileiro e da Lei nº 4.591/64, que recebeu a denominação de
“**CONDOMÍNIO MONTE DAS ARAUCÁRIAS**”, com uma área total de 69.984,45 metros quadrados (44.157,41 m² ou 63,10% de área privativa referente
aos lotes; e, 25.827,04 m² ou 36,90% de áreas comuns, destes, 14.438,63 m² ou 20,63% são das vias de circulação, 3.949,56 m² ou 5,64% são da Área
verde condominial, 5.451,60 m² ou 7,79% são da bacia de retenção de águas pluviais, 1.584,64 m² ou 2,26 % são da área de lazer descoberta
(impermeável), e, finalmente 402,61 m² ou 0,58% são da área de lazer coberta (áreas construídas). O projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de
[REDACTED] s do Decreto Municipal nº 151 de 02/04/2020, publicado no Diário Oficial do Município aos 04/04/2020, extraído do Processo
Administrativo protocolado sob nº [REDACTED] consubstanciado pela Licença de Execução nº 022478 datada de 09/04/2020. O **CONDOMÍNIO MONTE
DAS ARAUCÁRIAS** será constituído de: a) Faixa de aceleração e desaceleração; b) 05 (cinco) vagas de estacionamento de uso comum, sendo 01
(uma) delas destinada à PNE.; c) Portaria para controle e acesso de pedestres e veículos, dotada de portão, cancela e Guarita com Instalação Sanitária
(I.S.); d) Bloco de serviços composto por Administração, Depósito de Material de Limpeza (D.M.L.), Refeitório, Vestiários Feminino e Masculino; e)

ASPECTOS REGISTRARIS

PARCELAMENTO
DO SOLO

Loteamento
aberto



REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Livro nº 2 - Cartório 2º Registro de Imóveis

FL.:

MATRÍCULA Nº 55.095

DATA 24/03/2021

Imóvel Rural: Gleba 03 - Serra Verde: com a área de 19,5460 hectares (dezenove hectares, cinquenta e quatro ares e sessenta centiares) de terras, situada no lugar denominado "Fazenda Morro Vermelho", em [redacted] com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P38, de coordenadas N 7.853.866,6401 m e E 580.450,9574m; deste, segue confrontando com Irmãos Castanheira ou [redacted] com os seguintes azimutes e distâncias: 104°12'49" e 27,440 m até o vértice P39, de coordenadas N 7.853.859,9025m e E 580.477,5574m; deste, segue confrontando com herdeiros de José Martinelli e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 104°49'26" e 40,084 m até o vértice P40, de coordenadas N 7.853.849,6471 m e E 580.516,3070m; 102°42'12" e 30,351 m até o vértice P41, de coordenadas N 7.853.842,9727m e E 580.545,9155m; 96°26'00" e 18,992 m até o vértice P42, de coordenadas H 7.853.840,8447m e E 580.564,7880m; 91°36'45" e 18,046 m até o vértice P43, de [redacted] 102°58'00" e 38,062 m até o vértice P44, de [redacted]



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

ASPECTOS REGISTRAIS

PARCELAMENTO
DO SOLO

Loteamento
aberto

REGISTRO 06 MATRÍCULA 55.095 PROTOCOLO 115.152 DATA: 07/04/2022. Procedese o registro do Loteamento "Serra Verde", situado neste município de _____, com área total loteada de 195.459,62m², nos termos do artigo 18 da Lei 6.766 de 19/12/1979 a requerimento de Serra Verde Sete _____ sociedade empresária limitada, CNPJ: _____, com sede na Rua _____, Bairro Manoa, Sete Lagoas/MG, NIRE: 3121231296-6, neste ato representada pelo administrador _____ brasileiro, casado, engenheiro de produção civil, CI: _____ SSP/MG, CPF: 0 _____ residente e domiciliado na Rua _____, nos termos da 1ª Alteração Contratual registrada na JUCEMG sob _____ 26/11/2021, protocolo 217925651 - _____



ASPECTOS TRIBUTÁRIOS



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

Incorporação Imobiliária e RET



- Regime especial de tributação aplicável às **incorporações imobiliárias**, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do **incorporador** junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação (art. 1º da Lei nº 10.931/04)
- Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.



ASPECTOS TRIBUTÁRIOS



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Incorporação Imobiliária e RET

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do **termo de opção ao regime especial** de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - **AFETAÇÃO DO TERRENO** e das acessões **OBJETO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, conforme disposto nos [arts. 31-A](#) a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.



ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

Solução de Consulta Cosit 24/2023

Solução de
Consulta COSIT
nº 24/2023



24. Além disso, a construção de edificações integrantes da infraestrutura de uso comum, tais como portaria, muros no perímetro do loteamento, academia de ginástica e salão de festas, é corriqueira em loteamentos constituídos sob a forma de condomínios fechados e não tem o condão de alterar a natureza jurídica desses loteamentos para transformá-los em incorporações imobiliárias.



ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

Solução de Consulta Cosit 24/2023

Solução de Consulta COSIT nº 24/2023



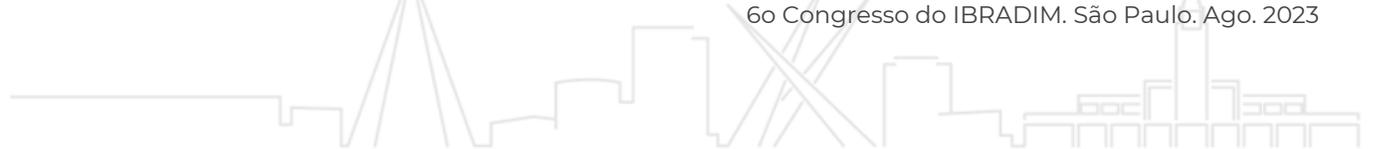
Consulta formulada | A interessada indaga sobre a possibilidade de aplicação do Regime Especial de Tributação (RET) instituído pelos arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a “**incorporações de condomínio de lotes**, quando da concomitante aprovação da integralidade da construção das residências em cada um dos terrenos privativos”. ;

Solução RFB | Anteriormente a 28 de junho de 2022, data de publicação da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, no DOU, o **parcelamento do solo mediante loteamento**, per se, ainda que contratualmente vinculado à opção de construção de unidades habitacionais segundo projetos previamente aprovados pelo órgão competente, era insuficiente para caracterizar a incorporação imobiliária, para fins de adesão ao Regime Especial de Tributação (RET) instituído pelos arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931, de 2004.

Solução RFB | A partir de 28 de junho de 2022, o **parcelamento do solo mediante loteamento caracteriza a incorporação imobiliária**, para fins de adesão ao Regime Especial de Tributação (RET) instituído pelos arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931, de 2004, desde que sejam atendidos os requisitos da legislação de regência, entre os quais se destaca a vinculação da atividade de alienação de lotes integrantes do loteamento à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 da Lei nº 4.591, de 1964, ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 1979.

CONCLUSÕES

CARACTERÍSTICAS	CONDOMÍNIO EDÍLIO COM EDIFICAÇÃO LEI 4.591/64 Art. 28, P.U. E TÍTULO I	LOTEAMENTO Lei 6766/79 art. 2 51º	CONDOMÍNIO DE LOTES art. 1.358-A, Código Civil (Incluído pela Lei 13.465, de 2017)	INCORPORAÇÃO DE CASAS art. 68, Lei 4591/64 (redação da Lei 14.382/2022)
Pode ser objeto de incorporação imobiliária ?	✓ Art. 28, p. único, Lei 4591/64	—	✓ Art. 1.358-A, § 2º Código Civil	✓ Art. 68, Lei 4591/64
Pode ter patrimônio de afetação?	✓ Se há incorporação, pode ter PA. Art.31-A e art. 31-B, LEI 4.591/64.	✓ Novo patrimônio de afetação Lei 14.620/23 (MCMV)	✓ Se há incorporação, pode ter PA. Art.31-A e art. 31-B, LEI 4.591/64.	✓ Se há incorporação, pode ter PA. Art.31-A e art. 31-B, LEI 4.591/64.
Tem RET?	✓ Se há incorporação, pode ter PA. Art.31-A e art. 31-B, LEI 4.591/64.	✗	✓ Se há incorporação, pode ter PA. Art.31-A e art. 31-B, LEI 4.591/64.	✓ Se há incorporação, pode ter PA. Art.31-A e art. 31-B, LEI 4.591/64.
Venda de unidade futura?	✓	✓	✓	✓
É modalidade ou exige o parcelamento do solo?	✗	✓	✗ ! Ver legislação municipal	✓ ! Pode já ter sido feito anteriormente
Tem instituição de condomínio edifício?	✓	✗	✓	✗
Há construção ?	✓	Infra estrutura	Infra estrutura	✓



NOVIDADES DO MCMV (2023)



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



NOVIDADES DA LEI 14.620/23 (MCMV)



Unidades habitacionais do Residencial Viver Coometal, do programa Minha Casa, Minha Vida, no município de Viamão, no Rio Grande do Sul - Ricardo Stuckert - 30.jun.2023/PR Divulgação

- Unidades habitacionais em **áreas urbanas e rurais**
- **Lotes urbanizados** + construção da unidade
- **Patrimônio de afetação no loteamento**
- Não tem alteração do RET para loteamento
- Atualização do **cadastro municipal da gleba a partir do registro do loteamento e individualização referente ao lote após T.V.O.**



OBRIGADA!



Diana Nacur

 www.nacur.com.br

 [diananacur](https://www.linkedin.com/in/diananacur)

 [@diana.nacur](https://www.instagram.com/diana.nacur)



CORREALIZAÇÃO



REALIZAÇÃO

APDIO

