

A VENDA DE IMÓVEL, E O CRIME IMOBILIÁRIO.

Senhores (as) Corretores (as) de Imóveis, sabiam que podemos ser equiparados, e facilmente envolvermo-nos em um crime imobiliário? É, alguns duvidam, pois alertamos aos profissionais, que ao comercializarmos empreendimentos não legalizados certamente poderemos ser arrolados em processos judiciais.

Por isso o CRECI/SC quer esclarecer a todos, pois o mercado imobiliário nos apresenta diversos empreendimentos a venda, ou simples imóveis avulsos, e é necessário que tenhamos muita atenção, pois existem alguns **requisitos básicos** que devem ser observados:

1. No caso do Parcelamento do Solo Urbano, que envolve duas formas, os loteamentos e os desmembramentos, não importa se do tipo popular ou convencional, em qualquer uma das situações é **obrigado** o mesmo possuir:

1.1.) Alvará de Licença da Prefeitura, e o registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca jurisdicional do município onde encontra-se o loteamento ou desmembramento, conforme a Lei Federal nº 6.766/79;

1.2.) Deverá possuir no mínimo 02(duas) licenças ambientais junto a FATMA/SC ou órgão licenciador municipal habilitado, a LAP - Licença Ambiental Previa e LAI - Licença Ambiental de Instalação, conforme preceitua o Artigo 1º e 2º do Provimento da Corregedoria da Justiça de SC nº 075/78 e a Resolução Conjunta (Ibama/Fatma/Consema) Intersetorial de SC nº 01/95 de 05/04/95 e o próprio Código Ambiental Estadual nr.14.675/2009.

1.3.) Nos casos de desmembramentos urbanos, onde resultar acima de 10 (dez) terrenos, serão necessárias as licenças ambientais descritas no item “1.2.”.

2. No caso de venda de “**Condomínio Fechado**”, expressão esta que não existe legalmente, porém é comumente usada e falada comercialmente, esclarecemos que **só** poderá ser realizado por duas formas legais:

2.1.) Uma, legaliza-se o empreendimento como um loteamento, conhecidos e chamados de “**Loteamentos Fechados**” seguindo-se todos os itens (1.1 e 1.2) acima citados, concluída esta etapa, solicita-se junto a Prefeitura Municipal, a cessão de uso (Decreto Lei nº271/67) ou comodato das vias públicas e das áreas institucionais doadas, a ser requisitado através de uma entidade ou associação legalizada (registrada cartório) necessária neste caso; e, além da liberação da Prefeitura, deverá possuir aprovação especial na Câmara Municipal de Vereadores. Empreendimentos com estas características também são conhecidos e chamados de “Loteamentos Fechados”, e desde que previstos na Legislação Municipal do Plano Diretor e ou Lei Complementar Especifica;

2.2.) Outra forma legal, é realizar sua aprovação na modalidade de “**condomínios horizontais**”, baseado no Artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/64, porém, neste caso, dependerá da legislação

municipal de cada cidade e amparo legal no Plano Diretor, viabiliza-se a implantação, porém deverá ser aprovado na Prefeitura Municipal e depois registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca jurisdicional, conforme artigo nº 32 da mesma Lei nº 4.591/64. Neste caso será necessário existir a construção da unidade, pois não existe mais a figura do terreno e sim da unidade habitacional. É exigida a Convenção de Condomínio, Planilha de áreas conforme NBR-12721, e seu respectivo registro no competente Registro Imóveis, havendo também, neste caso, a necessidade das licenças ambientais descritas no item “1.2.” acima;

2.3.) Além das modalidades acima, aos costumes e usos da população, já está consolidada outra forma como no Rio Grande do Sul, pela modalidade de “condomínios horizontal de lotes”, que vem ganhando corpo em muitas cidades brasileiras, fundamentados, sob sua validade, no artigo 3º do Decreto-lei n.º 271/67, em combinação com o artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591/64. Trata-se de empreendimento que tem por finalidade a criação de unidades autônomas (constituídas por lotes) sob as quais serão – ou não – realizadas construções, a critério do adquirente do lote. Este instituto será incorporado com nova Lei de Responsabilidade Territorial (Projeto de Lei n.º 20/2007) na forma de condomínio urbanístico (art. 3º, XII, do PL n.º 20/2007). Em Porto Alegre, há mais de trinta anos pululam empreendimentos nesta formatação, e de acordo com o Doutor João Pedro Lamana Paiva, Oficial Registrador e Presidente do IRIB (notória autoridade no assunto), *“esta modalidade de empreendimento difere de outras formas de aproveitamento do solo urbano, como o loteamento fechado ou o próprio condomínio edilício. Embora apresentando similitude não se confunde porque no condomínio horizontal de lotes não há necessidade de transferência de áreas (ruas, áreas verdes e áreas institucionais) para o Poder Público municipal e a concessão de uso destas áreas permanecem sendo particulares e se destinam, via de regra, ao acesso de cada unidade autônoma (lote) ao logradouro público e as áreas de usos comuns e as verdes”*. Salvo que na legislação municipal venha determinar doações externas compensatórias para o município, e para aplicar esta forma urbanística, deve-se introduzir esta modalidade para a legislação do município via Lei Complementar ou no próprio Plano Diretor, tudo baseado na autonomia municipal prevista no Artigo 30 da C.F. ou via legislação estadual baseado no Artigo 24 C.F. Como não existe regulamentação expressa na lei federal a respeito do condomínio horizontal de lotes – trata-se de construção doutrinária, é preciso, como leciona Gilberto Valente da Silva (Consultor Jurídico do IRIB), que *“...as normas de direito urbanístico do município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto, para ser implantado segundo as normas condominiais.”* Os procedimentos legais serão os de aprovação na Prefeitura Municipal e realizar demais atos descritos no item “3” abaixo.

3. Venda de unidades habitacionais edificadas, ou a edificar, como edifícios, conjuntos habitacionais, casas geminadas ou assobradadas, somente poderá ser realizado a comercialização caso estejam cumpridas as especificações da Lei 4.591/64, classifico-as como “Condomínios Imobiliários”, não importa se a preço de custo, ou preço fechado (valor definitivo contratado).

Devendo o empreendimento possuir no mínimo:

3.1.) convenção de condomínio do empreendimento;

- 3.2.) emissão da planilha de áreas conforme NBR-12.721;
- 3.3.) aprovação total do projeto na Prefeitura (do projeto arquitetônico e dos complementares) obtendo-se o competente Alvará de Licença e Aprovação;
- 3.4.) Registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo nº 32, da Lei Federal nº 4.591/64;
- 3.5.) Nos casos dos empreendimentos serem “condomínios horizontais” os ditos condomínios fechados”, são necessárias as Licenças ambientais descritas nos item “1.2.” acima;
4. Senhores, não existindo por parte do empreendedor as providências acima mencionadas, **não poderá**, o profissional Corretor de Imóveis, ou Imobiliária, vender, prometer vender ou permutar qualquer unidade ou terreno, **nem mesmo reservar** unidades antes destas providências (art. nº 37 da Lei nº 6.766/79), pois em qualquer uma das Legislações fica caracterizado o **CRIME**, quer pela Lei do Parcelamento do Solo 6.766/79, nos seus artigos nºs 50 e 51, ou pela Lei dos Condomínios, Edificações e Incorporações nº 4.591/64, nos seus artigos nº 64, 65 e 66.
5. Nestas legislações dos anos de 1964 (condomínios) e 1979 (parcelamentos), está claro nos artigos supracitados, o **crime** contra a administração e economia popular, podendo o infrator receber pena de 1 a 4 anos de reclusão, sendo aplicável aos loteadores, promotores, construtores, incorporadores, corretores, idealizadores ou fomentadores, gerentes ou diretores de empresas envolvidas, inclusive as imobiliárias.
6. Aqui alertamos, as vendas de “empreendimentos” em frações ideais de terrenos ou áreas com estatutos e convenções sem o cumprimento dos requisitos acima especificados, **são vedadas** claramente pela legislação. Inclusive para dirimir dúvidas desta matéria a Corregedoria de Justiça de Santa Catarina emitiu o Provimento nº 13/94, e, senhor profissional, na dúvida, não comercialize, leia a matéria pertinente, e busque esclarecimentos junto ao CRECI.
7. Finalmente esclarecemos, há uma diferença brutal entre as três legislações básicas, os Condomínios Cíveis e Edilícios (artigos nº1.314 a 1.358 do Código Civil Brasileiro), e Condomínios Imobiliários Lei 4.591/64 e o Parcelamento do Solo Lei 6.766/79. Vender e adquirir imóveis e áreas em casos isolados de particulares em condomínios com fração ideal pode e é legal, na modalidade do Código Civil, porem **não** é permitido quando se “caracteriza” nitidamente a de um empreendimento imobiliário (vender frações **localizadas** sem à incorporação registrada) como no item “3” acima ou sem parcelamento registrado como no item “1” acima burlando as duas legislações em vigor.
8. O Corretor(a), além das sanções judiciais e CRIMINAIS cabíveis, poderá receber as **punições** previstas no nosso Código de Ética Profissional – RESOLUÇÃO COFECI nº 326/92, pois fere o Decreto Lei nº 81.871/1978 diz:

Art 38. *Constitui infração disciplinar da parte do Corretor de Imóveis:*

VI - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;

X - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime de contravenção;

9. Por isso nossa preocupação em esclarecer a matéria, até por que as Promotorias Públicas estão muito atentas a estas práticas e vem fazendo ações judiciais contra corretores e os mentores intelectuais destes “falsos empreendimentos”, sem contar, que um cliente prejudicado poderá buscar ressarcimento de todas as perdas e danos causadas pela transação realizada sob responsabilidade profissional do Corretor (a) ou Imobiliária, assim como é comum atualmente ações civis reparatórias contra: médicos, advogados, engenheiros, etc., já que o Código Civil - Lei 10.406/2002 no artigo:

Art. 723. *O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. (Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010.)*

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. (Incluído pela Lei nº 12.236, de 2010.)

Dezembro/2010

ADEMIR ROQUE SANDER

Graduado em Gestão Imobiliária pela Unochapecó.

Corretor de Imóveis – CRECI-SC nº 2527

Diretor de Parcelamento do Solo e Meio Ambiente do CRECI-SC - Port. nº 015/2016

Fundador e Membro da Diretoria do SECOVI/OESTE/SC-SINDICATO DA HABITACAO

Perito Avaliador Inscrito no CNAI-SC nº 0023 e no COFECI – CNAI nº 0320

Diretor da EXATA IMÓVEIS EIRELI- EPP - CRECI-SC nº 1506-J

e-mail: roque@exata-sc.com.br

Fones: (49)-3331-0700 e Celular (49)-8401-5757