

# LEGISLAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SANTA CATARINA

(LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS)

## **MISSÃO DO CRECI SC:**

*"Garantir à sociedade um profissional ético,  
íntegro, conhecedor do mercado  
imobiliário e da profissão de Corretor de Imóveis."*

VERSÃO Nº 06 – Data: 30 – Abril – 2007  
DIRETORIA DE LOTEAMENTOS CRECI - SC

<b>CAPÍTULO I – ESCLARECIMENTOS JURÍDICOS BÁSICOS:</b>	
1.1 Hierarquia Das Leis	3
1.2 Na Legislação Ambiental	3
1.3 Exemplo de Restrição	4
1.4 A incompatibilidade	4
<b>CAPÍTULO II – CONCEITO E DOS TIPOS DE EMPREENDIMENTOS:</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO III – DAS PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS LEGAIS:</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO IV - EMPREENDIMENTOS DO PARCELAMENTO DO SOLO NA LEI FEDERAL:</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO V - CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA LEI FEDERAL:</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO VI – EMPREENDIMENTOS NA LEGISLAÇÃO ESTADUAL DE SC:</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO VII – EMPREENDIMENTOS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL EM SC:</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO VIII - A LEGISLAÇÃO DOS “LOTEAMENTOS FECHADO”:</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO IX – O CRIME IMOBILIÁRIO PARA O CORRETOR OU O PROMOTOR DO EMPREENDIMENTO:</b>	<b>264</b>
<b>CAPÍTULO X – DA NOVA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO:</b>	<b>286</b>
<b>CAPÍTULO XI – CONSIDERAÇÕES SOBRE O FUTURO DAS CIDADES:</b>	<b>288</b>

Por vontade político administrativa do Presidente do **CRECI SC**, o C.I. **Gilmar dos Santos** criou, através da **Portaria nº 049/01**, a **Diretoria** especialmente criada para "**Assuntos de Loteamentos**" a fim de dar maior destaque e atenção para o crescimento das "Cidades", com a finalidade de profissionalizar o segmento imobiliário que atua no parcelamento do solo para que preste melhores serviços à sociedade catarinense, atendendo a missão do **CRECI SC**.

Esta Diretoria realizou a compilação das legislações "*federais, estaduais e municipais*", bem como "*portarias e resoluções específicas do estado de Santa Catarina*" e ainda buscou dirimir dúvidas junto a Corregedoria do Ministério Público de Santa Catarina, com "*pareceres específicos exauridos*", enfim, apresenta várias informações e orientações para quem atua neste "nicho de mercado", para que as empresas e os corretores de imóveis ligados ao **parcelamento do solo e condomínios** prestem serviços aos catarinenses de forma eficaz e ordeira para com os consumidores, conforme abaixo:

## **CAPÍTULO I – ESCLARECIMENTOS JURÍDICOS BÁSICOS:**

### **1.1 Hierarquia Das Leis:**

Aqueles mais experientes, que militam nesta área imobiliária, conhecem a hierarquia jurídica, desnecessário seria falar, porém, aos empreendedores com menor conhecimento técnico e jurídico é importante esclarecer que uma lei federal tem prevalência sobre outra legislação estadual e municipal, assim, a restrição existente numa lei federal, **nunca poderá** uma lei estadual ou municipal ser mais "branda" ou "menos exigente" que a legislação superior, apenas poderá a mesma ser mais restritiva em relação a superior.

### **1.2 Na Legislação Ambiental:**

Da mesma forma acontece com as leis ambientais, a legislação municipal não poderá diminuir a exigência de uma lei federal ou estadual, apenas poderá ser igual ou mais **restritiva** que a outra lei hierarquicamente superior.

### **1.3 Exemplo de Restrição:**

Não pode uma legislação municipal ser criada, dispensando algum tipo de exigência (faixa *non aedificandi*), que por ventura tenha sido previsto na legislação estadual ou federal. Isso torna a lei municipal “**inconstitucional**”, podendo, nesta circunstância, ser contestada juridicamente pelo ministério público, OAB ou por qualquer interessado.

### **1.4 A incompatibilidade Jurídica:**

O processo do loteamento é protocolado no Registro de Imóveis, quando ocorre a publicação do edital do Loteamento nos Jornais locais, conforme prevê o Art. 19 da Lei Federal 6.766/79. Naquele momento qualquer pessoa ou entidade ambientalista poderá impugnar o empreendimento. Assim, **alertamos** aos loteadores catarinenses não seguir “**cegamente**” a legislação “municipal”, mesmo que a prefeitura tenha autorizado como definitivo (expedido o Alvará de Parcelamento do Solo), pois o licenciamento pode estar equivocado, o que logo mais poderá ser contestado pela sua “inconstitucionalidade” se não estiver de acordo com a Lei Estadual e ou Federal, e, com razão jurídica, ser impedido o registro do loteamento pela promotoria pública.

## **CAPÍTULO II – CONCEITO E DOS TIPOS DE EMPREENDIMENTOS:**

### **2.1 O que é um “Empreendimento Imobiliário”:**

É tudo o que é transformado de seu estado natural em relação ao solo, ou o que venha a ser realizado sobre ele com **fins comerciais imobiliários**;

### **2.2 Quais as formas legais de “Empreendimentos Imobiliários”:**

Só existem **duas** formas **das cidades** crescerem ordenadamente e **legalmente** na legislação Brasileira, quais sejam, aquela baseada na:

1. O parcelamento do solo **urbano**, pela Lei Federal nº 6.766/79, com as alterações na Lei nº 9.785/99

2. A outra é das edificações em condomínios, quer horizontal seguindo o "Art. 8º", ou na forma vertical, todas pela Lei Federal nº 4.591/64;
3. Ambas as leis, devem ser amparados nas diretrizes dos Planos Diretores Municipais.
4. O resto é ilegal, como vender **frações ideais**, escritura ou gleba em condomínio, etc., a própria Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de SC esclarece bem estas questões dos condomínios irregulares no **Provimento nº 13/94**, diferenciando um condomínio "**Civil**" do condomínio "**Imobiliário**";

### **2.3 Outras formas Jurídicas não usuais:**

- a) Existe uma **terceira via**, sob forma do "espaço aéreo", direito de superfície espurgado da estrutura legal brasileira em 1.864 e banido do projeto do Código Civil antes de sua promulgação em 1.916. O **Direito Real de Superfície** ressurgiu das cinzas, para ocupar lugar no Direito, hoje previsto no Art. nº 21 ao 23 do Estatuto da Cidade Lei nº 10.257/01, e nos Art. nº 1.369 a 1.337 do Código Civil Lei nº 10.406/02. Forma nova e ainda não utilizada no mercado;
- b) Existe uma **quarta via**, é o loteamento tipo **rural** ou, seja a "Colonização" prevista no Estatuto da Terra na Lei Federal n. 4.504/64 e o Decreto nº 59.428/66, porém o módulo "mínimo" para o parcelamento é de 02 ha (20.000,00 m<sup>2</sup>), dependendo da região do estado de SC, outras pode chegar a 03 ha;

### **2.4 Não caracterização de Empreendimento Imobiliário:**

É quando duas ou mais pessoas adquirem um imóvel em condomínio, sem fins comerciais (venda), para edificar ou não sobre o mesmo, reger-se a esta "sociedade compartilhada" pelo Código Civil do Artigo nº 1.314 ao 1.358.

## **CAPÍTULO III – DAS PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS LEGAIS:**

### **3.1 Consulta Prévia:**

O interessado em **empreender ou parcelar o solo**, ou seja "lotear, desmembrar ou fazer um condomínio", deverá, antes e logo no início de cada processo, fazer a "**Consulta Prévia**" junto a sua Prefeitura, no departamento de Urbanismo, Habitação, Planejamento, Meio Ambiente, não importa o nome, o local, cada município tem o seu órgão de liberação. Lá deverá preencher os requisitos exigidos em cada legislação municipal, como: cópia do título (matrícula), mapas do perímetro, planos altimétricos de curvas de níveis, entre outras exigências que variam em cada município e estado.

### **3.2 Diretrizes Urbanísticas:**

O município expedirá as "**diretrizes urbanísticas**", ou seja esclarecerá quais as condições ou formas previstas para o parcelamento do solo naquele local específico, lembrando que dentro de uma mesma cidade, mesmo bairro, pode ser expedidas "diretrizes" de forma diversa, pois a zona de localização de um imóvel pode estar em zoneamento diferente a do outro, ou por características peculiares da fauna ou flora da área específica. Há casos de mudanças de zona apenas pelo lado da rua, um lado está num zoneamento urbano e no outro lado, outro.

Concluimos que cada caso deva ser tratado de forma individual, até por que as redes dos serviços de concessões públicas podem num mesmo bairro ou zoneamento existir e em outro não, assim terão tratamentos bem diferenciados nas diretrizes e nas exigências dos poderes públicos.

### **3.3 EIV – Estudo De Impacto de Vizinhança:**

Alertamos que algumas Prefeituras estão exigindo o "EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança", como o caso de Chapecó, que incorporou no seu Plano Diretor a exigência contida na lei do Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/2001), bem como poderia ser o EIA – Estudo de Impacto Ambiental. Nas áreas acima de 1.000.000,00 m<sup>2</sup>, a

legislação estadual de SC **prevê** esta medida ambiental, independente da exigência municipal.

Os operadores de empreendimentos imobiliários em Santa Catarina devem partir pela hierarquia das leis, observando as restrições municipais, estaduais e federais, nas categorias abaixo descritas.

## **CAPÍTULO IV - EMPREENDIMENTOS DO PARCELAMENTO DO SOLO NA LEI FEDERAL:**

### **4.1 Conceito Do Parcelamento do Solo Urbano:**

É forma de divisão de gleba ou área no perímetro urbano, ou em zona de expansão urbana criada legalmente, para fracionar em terrenos. É permitido ser realizado por um: desmembramento ou loteamento. Ver Lei Federal do Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766/79 e alterações.

### **4.2 Desmembramento/Desdobro/Fracionamento:**

É o fracionamento do lote ou terreno, ou seja, a divisão de um terreno urbano maior em áreas menores, desde que respeitadas as áreas mínimas estabelecidas pelo Plano Diretor do município para se criar um terreno. O desmembramento urbano pode ser feito de uma gleba, desde que situada de frente para uma via pública; Pode-se também dizer que é a subdivisão em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que **não implique na abertura** de novas vias e logradouros públicos, nem do prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, sendo necessário, primeiro, aprovar junto à Prefeitura e depois registrar no Cartório de Registro de Imóveis.

É necessário complementar a infra-estrutura, caso não a possua, ver as exigências da legislação municipal e a Lei de Parcelamento do Solo nº 6.766/79 e de acordo com a legislação estadual vigente, juntamente com as Leis ambientais em vigor.

Em Santa Catarina, até a quantia de 10 módulos ou terrenos, a divisão é feita num simples processo administrativo que passa somente pela

aprovação na Prefeitura e pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme Provimento da Corregedoria de Justiça de SC nº 10/94.

Para desmembramentos em mais de 10 terrenos, deverão ser cumpridos todos os requisitos constantes no artigo nº 18 da Lei de Parcelamento do Solo nº 6.766/79, como cumprir o edital de publicação para possível impugnação e entregar todas as certidões, como num loteamento normal, passando inclusive pela avaliação do ministério público.

Em Chapecó(SC), por exemplo, há uma restrição maior na legislação municipal, que exige, no seu artigo nº 272, da Lei nº 202/04, a doação de 15 % de áreas institucionais nos desmembramentos de áreas maiores de 2.400 m<sup>2</sup>. Fica dispensada essa doação somente se o desmembramento for em terreno que já tenha sido objeto de doação anterior, ou loteamento legalmente constituído. Em São Carlos(SC), Lei nº843/99 também tem uma exigência que acima de 5.000m<sup>2</sup> deve doar área ao município em 10%, progressivamente chegando até 20%. Portanto o Corretor deve-se ater a legislação de cada município.

Se o desmembramento ou parcelamento que for executado em área com mais de 2 hectares (20.000m<sup>2</sup>) ou 3 hectares(30.000m<sup>2</sup>), dependendo do município em SC, poderá ser feito diretamente no Cartório De Registro de Imóveis, pois fica acima do modulo mínimo que o INCRA determinou para a cidade. O desmembramento não será possível se a área for dentro do perímetro urbano, ou caracterizada na matrícula como urbana, pois teria que passar pela aprovação da Prefeitura Municipal. Porém alguns Cartórios de Registro de Imóveis em SC não exigem, mesmo se a determinada área esta dentro do perímetro urbano, passando despercebido por muitos. Lembramos que no desmembramento de áreas rurais é necessária a averbação da reserva legal de 20%, também alguns cartórios não vem exigindo por descuido, mas é necessário.

### **4.3 Unificação:**

Ao contrário do desmembramento, é a união de um ou mais lotes, o que poderá ser realizado via processo administrativo (cartório de registro de imóveis – CRI) ou judicial, quando dentro do perímetro urbano ou



urbanizável (expansão urbana), sendo necessário, primeiro, aprovar junto à Prefeitura e depois registrar no CRI.

#### **4.4 Loteamento:**

É a subdivisão de gleba ou área em lotes, destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Realizável em áreas dentro do perímetro urbano ou expansão urbana. É necessária a implantação da infra-estrutura básica, e doações de áreas institucionais ao município, edificação de equipamentos públicos (praças, escolas, etc..) espaços de acordo com a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766/79 e de acordo a legislação municipal, estadual e leis ambientais vigentes.

#### **4.5 Legislação Federal Do Parcelamento:**

O lote ou terreno "nasce" com o registro imobiliário do desmembramento ou loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição de onde tiver o registro da matrícula imobiliária do imóvel. A seguir destacaremos as legislações a serem observadas:

- a) Lei Federal de Parcelamento do Solo nº 6.766/79 de 19/12/79.
- b) Alterações da Lei: pela Lei nº 9.785/99 e Lei nº 10.932/04.
- c) Decreto Lei Federal nº 271 de 28 de fevereiro de 1967.
- d) Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257 de 10/07/01.

#### **4.6 Da legislação Ambiental Federal:**

- a) Lei Federal nº 4.771/64.
- b) Lei Federal nº 6.938/81.
- c) Lei Federal nº 7.803/89.
- d) Decreto Federal nº 750/93.
- e) Lei Federal nº 11.428/06.
- f) Resoluções Conama, entre estas destacamos:
  - - nº 10/1988;
  - - nº 302/2002;

- - nº 303/2002;
- – nº 369/2006;

## **CAPÍTULO V - CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA LEI FEDERAL:**

Previsto na Lei Federal nº 4.591/64, especificamente no Art. n. 8º, o Condomínio Horizontal autoriza o fracionamento e obriga a edificação, diferente do parcelamento do solo acima descrito e de um Condomínio Civil, vejamos:

### **5.1 Diferenças Do Condomínio Em Relação ao Parcelamento:**

É diferente radicalmente do “loteamento aberto ou fechado”, pois no “Condomínio” é **necessário edificar**, ou seja, no processo de aprovação deverá obrigatoriamente conter os **projetos das edificações**, e passa a trata-se de “**unidades imobiliárias**”, pois a Lei é de edificações e condomínios, e no Parcelamento do Solo **não** existe esta exigência, só nasce ou é criado o terreno ou lote urbano.

### **5.2 Condomínio:**

Domínio exercido juntamente com **outrem**; co-propriedade. Contribuição para comuns em edifício ou residencial assim constituído. Forma jurídica de se cotizar, ou seja, pessoas reúnem-se para juntas utilizarem, em condomínio, a mesma coisa ou juntarem recursos para edificar alguma coisa.

### **5.3 Condomínio Civil ou Edifício:**

É aquele regido pelo código civil brasileiro, onde uma ou mais pessoas detêm a titularidade (escritura) de uma área de terras ou terreno urbano em condomínio, regido por frações ideais em percentuais ou metros quadrados. Não é necessários possuírem partes iguais, nestas condições rege-se pelo Código Civil (lei federal nº 10.406/2.002, ver Artigos nº 1.314 ao 1.358.

É importante observar, a **individualização e discriminação das unidades** concluídas, com os atributos de unidades imobiliárias

autônomas, somente após **ato de averbação do "habite-se"** expedido pela Prefeitura, como se infere as disposições pertinentes (Art.44 da Lei 4.591/64). Somente depois de concluída a construção, com a averbação da construção ("habite-se") no Ofício de Registro de Imóveis competente, é que se materializam os efeitos de individualização e discriminação das unidades imobiliárias integrantes das respectivas edificações. Portanto, impossível, a instituição de "condomínio edilício", com objeto unidades imobiliárias sem a averbação da certificação da conclusão da construção nas correspondentes matrículas imobiliárias. Do mesmo modo, impossível a integração de unidades imobiliárias, sem tais atributos, a condomínio edilício já instalado.

Nos empreendimentos cuja construção é realizada por etapas, somente as unidades imobiliárias já concluídas e com o "habite-se" devidamente averbado, podem integrar o "condomínio edilício". Nesse tipo de empreendimento (construção por etapas), o condomínio deve ser instalado quando da averbação do "habite-se" das unidades produzidas na primeira etapa, a ele somente vindo a se integrar as demais unidades imobiliárias projetadas (feita a incorporação), depois de concluídas e devidamente individualizadas e discriminadas, segundo as regras da Lei 4.591/64.

#### **5.4 Extinção dos Condomínios Civis:**

É a forma legal de **dividir e localizar a área** em matrícula individual (escritura), cada parte com suas confrontações e medidas, pode ser de área de terras rurais ou urbana, desde tenha a área mínima exigida, quando em área rural respeitado a regra do INCRA do módulo mínimo, muitas cidades entre fica entre 2 a 4 hectares, e nas cidades segue-se o que estabelece o Plano Diretor da sua cidade, na maioria é de 360,00m<sup>2</sup> o lote padrão. Para extinguir deve-se fazer mapa e coletar assinaturas de anuência de todos os membros do condomínio, após, lavrar tudo em escritura pública de **extinção e individualização**. Está prevista nos Artigos nºs. 1.357 e 1.358 do Código Civil e pelos Artigos nºs 967 à 969 do Código de Processo Civil.

#### **5.5 Condomínio Imobiliário x Condomínio Civil:**

A diferença é que um condomínio considerado imobiliário é quando alguém (quer seja empresa ou não), enfim, o promotor, faz com o intuito **de vender unidades ou partes como um empreendimento**, ai caracteriza-se "imobiliário". Neste caso deve-se atender e fazer tudo dentro da Lei das Edificações nº 4.591/64 e, ao contrário, quando a aquisição é em conjunto de uma ou mais pessoas, para edificar ou não, sem cunho comercial, é regida pela lei do Código Civil com frações ideais. O provimento da Corregedoria de Justiça do estado de Santa Catarina, sob nº 13/94, ajuda a esclarecer a matéria. Alertamos que fazer lançamento, vendas ou promessa de venda de unidades em fração ideal é CRIME, veja **CAPÍTULO IX** sobre "CRIME IMOBILIÁRIO".

### **5.6 Condomínio Horizontal:**

É uma edificação ou um conjunto de edificações dispostas ou construídas horizontalmente ou formadas por **casas** de um ou até dois, andares, geminadas ou isoladas, com áreas comuns e áreas privativas, conforme itens acima, com atendimento as legislações específicas nos Planos Diretores Municipais, e ainda [regidos pelo Art.8º da Lei 4.591/64](#). É um condomínio imobiliário, são chamados e conhecidas também como "condomínios fechados". Ver item 5.13 abaixo "Condomínio Fechado".

### **5.7 Condomínio Vertical:**

É uma edificação ou um conjunto de edificações dispostas ou construídas verticalmente. Formadas por edifícios com áreas comuns e áreas privativas. Com legislações específicas nos Planos Diretores Municipais, regidos pela Lei nº 4.591/64. É um condomínio Imobiliário.

### **5.8 Construção em Condomínio:**

Nada mais é do que uma incorporação, pois, neste caso, reuniu-se um grupo de pessoas, denominadas condôminos, com o fim específico de construir um empreendimento. Construção em condomínio [pode ser a preço fechado ou a preço de custo](#), tudo regido pela Lei nº 4.591/64.

#### **5.8.1 No preço fechado:**

O valor de cada unidade é previamente acertado entre o adquirente ou condômino e o incorporador, que, neste caso, assume o risco de eventual diferença de custo até o final da obra. As prestações são reajustadas por um indexador

estabelecido na contratação. Nesta modalidade, o incorporador, que quase sempre é a própria construtora, fica obrigado a cumprir o prazo estabelecido para a conclusão da obra, enquanto o adquirente ou condômino fica ciente que irá receber a unidade contratada (casa, conjunto comercial ou apartamento) de qualidade e forma padronizada com as demais.

#### 5.8.2 No caso do preço de custo:

O preço das unidades constantes do contrato inicial é uma mera estimativa para orientação dos condôminos. Os adquirentes é que assumem a responsabilidade pelo custo total da obra, inclusive, com taxas de administração, incorporação, regularização de documentos, etc... nesta modalidade, entretanto, os condôminos têm plena liberdade de optar por materiais de acabamento diferenciados (assumindo eventuais diferenças de custo). Poderá inclusive ser efetuada alteração do projeto original ou na fachada padrão, desde que aprovados em assembleias gerais, conforme normas do regimento. Poderá neste caso ser administrado pelos próprios interessados (proprietários ou adquirentes) ou por uma Administradora ou Administrador Profissional.

#### 5.8.3 Nova Forma Legal de Cobrança das Parcelas (Ex-CUB):

Em recente mudança na legislação da NBR da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, a partir de 01 de março de 2.007 todas as construtoras passaram a adotar a NBR 12.721/06 e passaram a cobrar dos adquirentes na mais o reajuste pelo CUB estadual, e sim por um indexador nacional o INCC – Índice Nacional da Construção Civil, e os contratos firmados pelas partes até 28 de fevereiro de 2.007 em CUB serão informados por mais 2 anos pelos SINDUSCON estaduais do valor mensal do reajuste na sistemática da NBR-12.721/1999. Recomendamos a todos só utilizarem nos contratos o INCC divulgado pela Fundação Getulio Vargas.

Em qualquer um das alternativas devem ser realizados todos projetos sempre regidos pela Lei nº 4.591/64.

### **5.9 Construção Por Administração:**

Pode ser contratada para qualquer modalidade de construção. Aqueles que dirigem o empreendimento, contratam o serviço de uma construtora para executar a obra por administração, isto é, a construtora passa a ser o administrador da obra, não do condomínio. Por seus serviços, geralmente a construtora cobra um percentual sobre o custo da construção, já incluídos: materiais e mão de obra, acrescidos do valor dos encargos sociais, inclusive despesa com demissões, tudo regido pela lei nº 4.591/64.

### **5.10 Licenciamento Ambiental Em Condomínios Horizontais:**

Alertamos é necessário no condomínio imobiliário horizontal conforme o Provimento nº 075/98 da Corregedoria de Justiça de SC e outras ver **CAPÍTULO VI** – ITEM 6.2;

### **5.11 Incorporação:**

Incorporação pode ser feita por qualquer pessoa física ou jurídica, que promova a aglutinação ou reunião de outras, com objetivo de construir edifício(s) ou conjunto(s) comercial(ais) ou habitacional(ais), horizontal ou vertical, em terreno próprio ou de terceiro, com ou sem fins de lucro. A cada uma das pessoas aglutinadas caberá determinado número de cotas, as quais poderão ser pagas a vista ou em prestações periódicas. Os atos que compõem a incorporação exaurem-se, com a consecução da contratação, com todas as pessoas que aderiram ao empreendimento proposto, restando daí para frente apenas a administração da incorporação regida pela Lei nº 4.591/64.

### **5.12 Incorporador:**

É a pessoa física ou jurídica que, mesmo sem encarregar-se das obras, compromissos ou efetivação e venda de frações ideais do terreno, veicule as unidades autônomas em edificações projetadas ou levadas a efeito sob regime condominial, regidos pela Lei nº 4.591/64.

### **5.13 Condomínios Fechados:**

Estes são na verdade um condomínio horizontal ou condomínio imobiliário. Eles têm regras e normas próprias para serem cumpridas por todos, via estatuto, inclusive para construção e ocupação, com instituição de condomínio e regimento interno no Registro de Imóveis. Os condomínios horizontais são chamados "Condomínios Fechado". É a forma mais conhecida, onde as pessoas, proprietários de terrenos rurais, urbanos ou de expansão urbana, visando conforto e segurança, estão promovendo para moradia. Esclarecemos a expressão de "condomínio fechado" **não existe legalmente**. Só é **legal** sob as normas e regras da Lei 4.591/64 especialmente pelo artigo nº 8º. Nestes locais a área é fechada, com portões destinados ao controle da entrada e saída, sobre uma administração única, assim constituídos:

#### **5.13.1 Legislação Municipal:**

Legalmente devem ser realizados baseados na legislação federal acima e nas legislações municipais próprias (Plano Diretor) ou contidas nos códigos de obras nos ditos "condomínios horizontais, transversais e/ou paralelos". Exemplo de restrição: em Chapecó e Florianópolis a quantia máxima de unidades permitidas é 25 unidades(casas) por núcleo ou empreendimento.

Em Chapecó e Florianópolis, ainda como exemplo, é exigida uma área comum mínima de 35%, sendo mínimo de 10% de área verde. Assim, em termos de áreas comuns (ruas, praças e área verde), fica o mesmo percentual dos loteamentos, porém a grande diferença é que toda a área do empreendimento (praças, ruas, áreas verdes) é de direito, domínio e posse dos moradores adquirentes e **nada fica** com o poder público, como no loteamento;

Para o poder público municipal conceder a licença destes "Condomínios Imobiliários Horizontais" obviamente deverá ter certeza de que as vias públicas principais projetadas da cidade para aquela região não sejam prejudicadas em detrimento do restante da comunidade ou do bairro;

#### **5.13.2 Das Planilhas de Áreas – ABNT:**

Deverá acompanhar no processo de aprovação na Prefeitura e no CRI os memoriais descritivos do empreendimento mostrando as áreas "de uso exclusivo dos terrenos das unidades" e as de "uso comum dos condôminos", as áreas comuns edificadas (portaria, salão de festas) de cada unidade, as áreas a serem edificadas dentro das unidades, e tantas outras informações, na planilha de áreas conforme determina a NBR nº 12.721, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

### **5.13.3 Abertura e Individualização de Matrículas no CRI:**

Os condomínios constituídos legalmente (art. 8º 4.591/64), tem amparo na individualização das matrículas, dúvida que existia entre oficiais de Registro de Imóveis em SC., através de consulta da Diretoria de Loteamentos do CRECI, feita pelo Of.DirLotea nº 002/2006, para a Corregedoria de Tribunal de Justiça de SC, recebemos parecer do Vice-Corregor de Justiça, ofício nº 1293/2006, datado 24/05/06, exarada dos autos CGJ nº 0178/2006, onde esclarece que *"havendo o incorporador feito todas as obras de infra-estrutura do imóvel sobre a qual deseja instituir o condomínio horizontal, e tendo cumprido todos os requisitos impostos pela Lei 4.591/64 e pela legislação municipal, não há óbice para que o adquirente de uma das unidades abra a matrícula da mesma no Cartório de Registro de Imóveis, antes ou depois da conclusão da edificação, a qual será averbada junto a matrícula, outorgando-lhe a escritura definitiva."*

Declara nos autos da CGJ nº 0178/2006 que *"é necessário ser exigido pelo Registro de Imóveis o constante do artigo nº 32 da Lei nº 4.591/64."*

Esclarece, ainda *"é de ressaltar que a Lei 10.406/02 (novo Código Civil) alterou dispositivos da Lei 4.591/46, ao prever um capítulo denominado "Do Condomínio Edifício" (art.1.331 seg.). Porem, entende-se que o artigo oitavo, da lei 4.591/64, ainda permanece em vigor, eis que não há previsão em contrário no NCCivil"*.

Declara ainda, os procedimentos Registrais (aos Cartórios de Registro de Imóveis), serão:



- a) a incorporação imobiliária (se houver) e a instituição do condomínio serão registradas junto a matrícula da gleba (livro 2- registro geral);
- b) a conclusão das obras de infra estrutura será averbada também junto a matrícula da gleba;
- c) a convenção de condomínio será registrada em livro próprio (livro 3 – registro auxiliar) e, ato contínuo, averbação na matrícula;
- d) serão abertas matrículas para as unidades autônomas – lotes – para nelas serem lançadas as transferências dominiais, as constituições de ônus, as edificações, a referencia ao registro da convenção de condomínio e todos os demais atos de registro relativos a cada unidade.
- e) Quando da averbação, na matrícula do lote (unidade), da existência do registro da convenção condominial, é de bom alvitre que sejam consignadas as principais regras estabelecidas quanto ao uso do solo e restrições edilícias, para sua plena publicidade;

#### **5.13.4 Outra Forma Legal de Fazer:**

Os ditos “condomínios fechados” podem ser constituídos legalmente, sem ser um **condomínio**, ou seja, na figura jurídica de um loteamento fechado na Lei do Parcelamento do Solo nº 6.766/79, tudo conforme descrito no “**CAPITULO VIII**” ITEM 8.2 abaixo, chamados de “Loteamentos Fechados”;

## **CAPÍTULO VI – EMPREENDIMENTOS NA LEGISLAÇÃO ESTADUAL DE SC:**

### **6.1 Do Parcelamento do Solo:**

**6.1.1** - A principal Lei Estadual de Parcelamento do Solo é a nº 6.063/82 de 24/05/82.

**6.1.2** - Alterações da Lei nº 6.063/82: pela Lei n. 10.957/98.

**6.1.3** - Provimento Corregedoria de Justiça de SC nº 10/94 – Esclarece a quantia mínima de unidades parceláveis sem as exigências Complementares da Lei 6.766/79, impõe limite de até 10 unidades, ou seja, 10 terrenos, não caracterizando loteamento;

**6.1.4** - Provimento da Corregedoria de Justiça de SC nº 13/94 – Esclarece a Forma Legal Dos Parcelamentos e Condomínios no Território Catarinense, alerta e proíbe atos ilegais e dá providências.

**6.1.5** - Provimento da Corregedoria de Justiça de SC nº 075/98 – Esclarece para quais os tipos de empreendimentos em SC são necessários Licenciamentos Ambientais – LAO, LAI e LAO, e da obrigatoriedade de apresentar no Cartório de Registro de Imóveis.

**6.1.6** - Provimento da Corregedoria de Justiça de SC nº 037/99 – Estabelece condições e disciplina as alterações na legislação Federal, para a “regularização fundiária em SC”.

## **6.2 – As Exigências Ambientais No Parcelamento em SC:**

**6.2.1** - Portaria Intersectorial Ibama/SDM-SC/Fatma nº01/95 de 05/04/95.

**6.2.2** - Portaria Intersectorial SDM/Fatma nº 01/2002.

**6.2.3** - Portaria Intersectorial nº 01/2000.

**6.2.4** - Decreto nº 14.250 de 05 de junho de 1981.

**6.2.5** - Lei Estadual nº nº 9.428 de 07 de janeiro de 1.994.

**6.2.6** - Lei Estadual nº 9.831 de 17.01.95.

**6.2.7** - Lei Estadual nº 10.472, de 12 de agosto de 1997.

**6.2.8** - Decreto Lei Estadual nº 5.835, de 24 de outubro de 2.002. É a legislação estadual que normativa para fazer o “parcelamento do solo” quando a área tiver cobertura ou vegetação nativa.

**6.2.9** - LAP – Licença Ambiental Prévia – Instrução Normativa FATMA nº 03. É necessário para saber se o local é próprio e se há viabilidade do empreendimento, porém alertamos que nesta fase não se entra nos detalhes, pode levar o interessado a fazer previsões errôneas do potencial de ocupação da área;

**6.2.10** LAI – Licença Ambiental de Instalação - Instrução Normativa FATMA nº 03. Esta licença é indispensável, sob pena de incorrer em **crime** se o interessado não a obtiver antes do início das obras que ela é que autoriza. Para tanto é necessário possuir todos os projetos do empreendimento, como geométrico (divisão das unidades), rede pluvial, tratamento do esgoto cloacal, rede elétrica, etc.

**6.2.11** LAO – Licença Ambiental de Operação - Instrução Normativa da FATMA nº 03. É a licença final após a conclusão de todas as obras. Sugerimos primeiro fazer a entrega das mesmas à Prefeitura para depois obter a da Fatma;

**6.2.12** Provimento da Corregedoria de Justiça de SC nº 075/98 – Esclarece sobre quais empreendimentos necessitam de licenciamentos ambientais em SC;

### **6.3 Condomínios Horizontais Em SC:**

**6.3.1** Seguir o estabelecido no Art. n. 8º da Lei Federal n. 4.591/64 e as instruções no **Capítulo V** acima;

**6.3.2** Seguir o Art. 2º do Provimento da Corregedoria de Justiça de SC nº 075/98.

**6.3.3** E seguir a legislação Ambiental do Estado.

### **6.4 Esclarecimentos Fornecidos Pela Corregedoria Do Ministério Público Estadual Sobre A Matéria:**

#### **6.4.1 - Quais Tipos De Empreendimentos São Analisados Pela Promotoria Pública de SC:**

Por despacho emitido em 06/10/2003, o promotor Fabio Strecker Schimitt – Secretário da Corregedoria Geral, esclareceu que os “Parcelamentos do Solo” deveriam se submeter ao ministério público, baseado no Art. 127 da Constituição Federal e Art. nº. 82, II do CPC. Já nos Condomínios Edifícios realizados pelo Art. 8º da Lei 4.591/64 é desnecessário a intervenção ministerial em procedimento administrativo registral.

#### **6.4.2 - Prazo Para o Ministério Público Analisar e Despachar os Processos de Loteamentos:**

No mesmo despacho da Corregedoria Geral do Ministério Público catarinense, esclarece que o prazo é de 05 (cinco) dias para manifestação pelo promotor público, aplicação da regra subsidiária ao artigo nº 185 do CPC.

#### **6.4.3 - Esclarecimento Da Exigência ou Não Dos 35% De Área Pública Sobre As Áreas de APP:**

Existia dúvida sobre a fórmula do cálculo das áreas a serem repassadas aos municípios, se sobre o total do título (matrícula) ou sobre a área loteável, descontadas as APPs. O ministério público, na data de 14/02/2005, em ofício nº 005/2005/CG enviado a esta Diretoria do CRECI-SC, expedida pelo Dr. Jacson Correia – Coordenador Geral do Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente de SC, esclarece o caso: *“analisando a questão do parcelamento do solo em áreas que envolvam áreas de preservação permanente, pode-se concluir que os 35% de áreas verdes exigidas nos parcelamentos de solo urbano não englobem as APPs, visto que estas não podem sofrer qualquer tipo de exploração, não prestando aos fins almejados para as áreas públicas.”*

#### **6.4.4 - Da Legalidade De Modificação Do Destino Do Uso Das Áreas Institucionais em SC:**

As áreas institucionais doadas nos loteamentos são para uso dos moradores, na forma de praça, escola, local de convivência, etc..., mas alguns municípios tentam fazer a mudança do destino da área institucional, querendo passar estas áreas para "regularização fundiária", o que contraria o direito dos adquirentes do loteamento, e destoa da finalidade prevista na Lei Federal de Parcelamento do Solo. Temos casos ocorridos aqui em Chapecó, de pareceres onde o Ministério Público determinou, em favor dos moradores, a retirada de projeto de lei que a própria administração municipal enviou à Câmara de Vereadores, com o objetivo de mudar o destino da área, ou seja, mesmo a prefeitura não tem poderes para mudar o destino das áreas institucionais. Havendo necessidade é só solicitar a esta Diretoria do CRECI e remeteremos o Parecer Especifico Do Ministério Público.

#### **6.4.5 - O Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC:**

Estabelece aos Cartórios de Registro de Imóveis orientações de procedimentos para o registro dos empreendimentos, observar o Capítulo V (Do Registro de Imóveis), conforme Art. nº 837 ao 857 da Seção X (Do Parcelamento do Solo), e dos Art. 858 a 862 da Seção XI (Incorporações);

### **CAPÍTULO VII – EMPRENDIMENTOS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL EM SC:**

#### **7.1 Do Parcelamento do Solo**

**7.1.1** - Cada município deve ter uma legislação especial de "parcelamento do solo", ou elas estão dentro da Lei do Plano Diretor de cada cidade com capítulo especial.

**7.1.2** - Se não existir legislação específica no seu município, vale a legislação estadual vigente, ver **CAPÍTULO VI** – ITEM 6.1 específico acima.

**7.1.3** - Em Chapecó, temos um capítulo especial dentro do Plano Diretor (Lei nº202/04), além desta, temos uma Lei Municipal nº 8.545/2000, que trata especificamente no sentido de ajudar a disciplinar a expansão dos loteamentos clandestinos e exige, antes da aprovação, na fase de tramitação do processo de aprovação no município, que o interessado ou promotor coloque **placas indicativas** no local (empreendimento), deixando claro que é **proibida a venda**;

**7.1.4** - Observar se existem "Termos de Ajustamento de Conduta" firmados pelas promotorias públicas da sua cidade. Deve-se dirigir na Promotoria do Fórum da sua Comarca. Em Chapecó foi feito um Termo De Ajustamento de Conduta Firmado Com Centro das Promotorias Da Coletividade e Curadoria De Defesa do Consumidor, que firmou, em 17 de agosto de 1998, e foi renovado posteriormente, trata das ocupações irregulares e parcelamentos ilegais em Chapecó, com a presença dos órgãos: CRECI, CASAN, Secretaria de Planejamento Urbano e da Habitação da Prefeitura Municipal e o Prefeito Municipal;

## **7.2 Esclarecimentos Sobre Zona Rural:**

**7.2.1** - Os empreendimentos localizados numa Macro Zona de Produção Primária, nova denominação que vem sendo usada para as antigas "ZONAS RURAIS". Nestes casos, para parcelar o solo fora do perímetro urbano, é necessário um "decreto especial de expansão do perímetro urbano do município" para permitir o parcelamento do solo nas zonas rurais da sua cidade (Art. 3º da 6.766/79). Em Chapecó, pela atual legislação municipal (Lei Complementar nr. 202/04), são permitidos os parcelamentos, desde que o processo tramite e seja autorizado pelo CMDT - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL, conforme prevê o parágrafo 5º do Art. nº 247, da mesma Lei Municipal citada, **não** sendo mais necessário um decreto de expansão de zona urbana, por que Chapecó tem novo Plano Diretor baseado nas prerrogativas do "Estatuto das Cidades", Lei Federal nº 10.257/01.

## **7.3 Ambiental:**

**7.3.1** - Observar as restrições municipais existentes na legislação do parcelamento do solo do seu município, ou Fundação do Meio Ambiente

(Em Chapecó é regido pela Lei Complementar nº 202/04); Observar ainda a legislação estadual de parcelamento do solo e as leis ambientais acima citadas e nos provimentos de SC;

#### **7.4 Condomínios Horizontais:**

**7.4.1** - Cada cidade tem uma legislação específica sobre os Condomínios Horizontais, Paralelos, Transversais ou desta natureza, sempre baseado no Art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64 descrita no Capítulo V acima. Caso não possua legislação complementar específica, o município terá que criar as normas ou expedir a “diretriz específica” e necessária para estes casos, estabelecidas quando das expedições das “Consultas Prévias” pelos municípios. Em Chapecó consta no Código de Obras – Lei Municipal nº 3.661 de 01/12/95, com capítulo especial sobre a matéria, especialmente do Artigos nº 56 e seguintes da lei acima, e dentre outras exigências, estabelece um limite para somente 25 unidades, como também na cidade de Florianópolis. Exigem nestes dois municípios exigências de serem destinadas áreas comuns dos moradores de 35% entre vias internas e áreas verdes, e destas, 10% de áreas de lazer e equipamentos comunitários aos condôminos moradores, não podendo ser áreas de APP, portanto cada cidade pode e deve ter a sua legislação específica.

**7.4.2** - Observar o Provimento da Corregedoria de Justiça de SC nº 075/98, que exige as licenças ambientais para este tipo de empreendimento e devem ser apresentadas no Registro de Imóveis quando do registro do empreendimento, mesmo que o município não exija, **por desconhecimento**. É necessário e indispensável, sob pena de cair em Crime Ambiental, pois não se pode dar início a instalação (obras) do condomínio sem possuir a LAI – Licença Ambiental de Instalação.

### **CAPÍTULO VIII - A LEGISLAÇÃO DOS “LOTEAMENTOS FECHADOS”:**

#### **8.1 Esclarecimentos Legais**

**8.1.1** - Existe o Loteamento Aberto que é o convencional, o acesso é liberado e as ruas e praças são doados e de domínio público e no Fechado, abaixo descrito, é diferente, mas ambos amparados pela mesma Lei nº6.766/79;

## **8.2 Na Modalidade De Loteamnto FECHADO:**

**8.2.1** – É um parcelamento de solo, baseado na Lei Federal de Parcelamento do Solo nº 6.766/79 e suas alterações. Não é necessário edificar. É um loteamento.

**8.2.2** - Nestes fechados, existem as áreas privadas, que correspondem ao próprio terreno adquirido, e as áreas de domínio público.

**8.2.3** – É feito com o fechamento das vias públicas e as áreas institucionais poderão ser utilizadas pelos moradores via dispositivo legal do Art. 7º, do Decreto Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, com autorização do Poder Legislativo Municipal, ou utilizando o Art. nº 21 ao 23 do Estatuto Das Cidades, Lei nº 10.257/01.

## **8.3 As Modalidade De Fechamento Da Via Publica:**

**8.3.1** - O tipo de "Loteamento Fechado" é com medidas de segurança e barreiras físicas de controle a serem realizados por Associação de Moradores ou Sociedades Civas a serem constituídas pelo empreendedor e os adquirentes, por terem objetivos comuns. Forma esta viável, por que é amparada pelo instituto legal da "**Concessão de Uso**" das vias públicas e áreas de uso coletivo, via o Decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que no seu Art. 7º diz claramente: "*É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuitamente, por tempo certo ou indeterminado, com direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social*".

**8.3.2** - A concessão das vias públicas é fato corriqueiro no Brasil e vem sendo utilizado nos empreendimentos da iniciativa privada em centenas de cidades Brasileiras, o caso mais famoso é o "Alphaville" de São Paulo, que fica no município de Barueri. São 14 loteamentos residenciais



fechados, onde as áreas públicas, concomitantemente a aprovação do loteamento, são transferidas do "poder público" por cessão de uso aos "moradores", com a anuência da Câmara Municipal de Vereadores da sua cidade, por até 99 anos.

**8.3.3** - Esclarecendo que a manutenção das ruas, das bocas de lobo, caixas de passagens, rede coletora de águas pluviais, bem como a limpeza e ainda o recolhimento do lixo dentro destes empreendimentos é por total custo e ônus dos moradores, como estabelece a Lei Federal nº 271/67;

**8.3.4** - A outorga dos espaços públicos poderá ser feita também através da concessão de uso do "espaço aéreo" sobre a superfície, conforme Art. 8º da mesma Lei 271/67 onde diz: "*É permitida a concessão de uso do espaço aéreo sobre a superfície de terrenos públicos ou particulares, tomada em projeção vertical, nos termos e para os fins do artigo anterior e na mesma forma que for regulamentada.*" O que trata também o Estatuto das Cidades, nos Art. n.21 ao n.23, da Lei Federal n. 10.257/2001, portanto a forma pretendida de Loteamento denominado Fechado é perfeitamente viável e exequível, pela legislação federal antiga e atual.

#### **8.4 Das Restrições Urbanísticas Legais:**

**8.4.1** - Nos loteamentos fechados às restrições Urbanísticas planejadas, e o Plano Diretor interno do empreendimento têm GARANTIAS de que a sua filosofia seja cumprida, pois tem apoio legal. Sugere-se que estas restrições sejam gravadas nas futuras escrituras públicas, conforme a Legislação Federal do Parcelamento do Solo a Lei n 6.766/79, ampara no inciso VI do Art. 18, combinada com o inciso VII do Art. 26 que estabelece: "**declaração das restrições urbanísticas convencionadas no loteamento, supletivas da legislação pertinente.**" Portanto é perfeitamente legal gravar em cada empreendimento a sua filosofia (restrições urbanísticas) de que foi criada, a fim de garantir o "espírito programado e idealizado do empreendimento", exemplo: se o loteamento é estritamente "industrial" obviamente não será permitido edificar residências, como pode ser

exatamente ao contrário, para tanto é necessário colocar bem claro estas restrições.

**8.4.2** – Deve-se constar desde o processo aprovado na Prefeitura, para dar garantia a todos os adquirentes este mesmo direito, e as mesmas obrigações dos novos adquirentes de respeitarem estas regras, já que deverão ser constadas nas escrituras (matrículas imobiliárias), portanto não poderão, o segundo ou terceiro adquirentes, alegar ignorância ou desconhecimento das regras e restrições impostas.

**8.4.3** - Alertamos que as restrições devem ser feitas pelo empreendedor na aprovação no município e quando do registro do empreendimento no Registro de Imóveis e antes de ocorrer qualquer venda de um dos terrenos, porque depois de uma unidade vendida, qualquer uma das restrições a ser imposta terá que obrigatoriamente haver a concordância expressa daquele adquirente, ver Artigo nº 28 da Lei nº 6.766/79.

## **CAPÍTULO IX – O CRIME IMOBILIÁRIO PARA O CORRETOR OU O PROMOTOR DO EMPREENDIMENTO**

**9.1** – Alerta-se de como devem proceder para que não venham a incorrer em CRIME IMOBILIÁRIO, e Cuidados e Proibições na Venda De Empreendimentos Imobiliários:

**9.2** - Os consumidores são enganados nos seus direitos básicos quando adquirem imóveis sem os requisitos mínimos legais, por força de duas Leis Especiais. Ao adquirir um apartamento, sala comercial, ou condomínio horizontal é obrigado existir a Incorporação Imobiliária, atendendo a Lei 4.591/64;

**9.3** - Também é **CRIME** vender ditos “condomínios fechados” em frações ideais. Só é legal o Condomínio Horizontal dentro da Lei nº 4.591/64, pelo seu Art. 8º, com a incorporação no Registro de Imóveis. Vender terrenos em parcelamento do solo (loteamento ou desmembramento) sem o Registro no Cartório de Registro de Imóveis

também é **CRIME**, a Lei Federal de Parcelamento nº 6.766/79 do Art. nº 37 e do 50 ao 52 deixa isto muito claro.

**9.4** - Nas duas legislações Federais citadas, nos Art. 64 ao 66 da 4.591 ou na 6.766 do Art. 37, e do 50 ao 52, dizem: fazer propostas, contratos, promessas, prometer vender, veicular em propostas, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, ou alienação de frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações, dar início, de qualquer modo, fazer, loteamento, desmembramento ou ocultar fato a ele relativo, é ilegal e proibido sem o registro no CRI.

**9.5** - Concorrem ao **CRIME**, além dos Proprietários Vendedores, os mandatários de Loteador ou Incorporador, Corretores De Imóveis, Construtor, Diretores ou Gerentes de Empresas ou Sócios, enfim, todos são responsáveis diretos ou solidários e concorrem ao **CRIME na venda**, promessa de venda ou proposta de alienação deste tipo de imóveis sem registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis. Inclusive na Lei da Profissão dos Corretores de Imóveis é **vedado a ele ou a empresa imobiliária** anunciar publicamente empreendimento sem o registro imobiliário pertinente, inciso V, do Art. nº 38 do Decreto Lei nº 81.871/78.

**9.6** - Assim **alertamos aos ADQUIRENTES** destes imóveis para, no ato da compra, **EXIGIREM** o empreendimento registrado. Inclusive os ditos "Condomínios a Preço de Custo" devem primeiro ser registrados no CRI, antes da venda, sejam eles Condomínios Verticais ou Horizontais. Os Corretores de Imóveis, Engenheiros ou Arquitetos **todos** podem ser incorporadores e lançarem estes empreendimentos no mercado, porém devem antes REGISTRAR os mesmos no Cartório, sob pena de incorrerem no **CRIME IMOBILIÁRIO** aqui exposto.

**9.7** - Só existem duas formas **das cidades crescerem ordenadamente e legalmente** que são baseadas na Lei De Edificações e Condomínios nº 4.591/64 ou na Lei Do Parcelamento do Solo nº 6.766/79, amparados nas diretrizes dos Planos Diretores Municipais. O resto é ilegal, como vender frações ideais, etc., a própria Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de SC esclarece bem estas

questões dos condomínios irregulares no **Provimento nº 13/94**, diferenciando um condomínio "**Civil**" do condomínio "**Imobiliário**";

## **CAPÍTULO X – DA NOVA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO:**

### **10.1 – Novos Tipos de Parcelamento:**

A expressão "Condomínio Fechado" confunde a população e o próprio mercado, pois hoje não existe claramente na legislação esta modalidade. Porém, atualmente, em tramitação no Congresso Nacional, o projeto de Lei nº 3.057 de 2.000 que trata da alteração na atual "Lei do Parcelamento do Solo no Brasil", atenderá esta modalidade de parcelamento, passando das 02 atuais formas: loteamento e desmembramento, para 07 tipos de empreendimentos "legais":

1. Desmembramento;
2. Loteamento;
3. Condomínio Urbanístico;
4. Loteamento Integrado a Edificação;
5. Desmembramento Integrado a Edificação;
6. Condomínio Urbanístico Integrado a Edificação;
7. Parcelamento de Pequeno Porte;

### **10.2 – Gestão Plena dos Municípios:**

Se aprovada, a nova Lei Federal passará a ter dos atuais 55 artigos para 158 artigos, incorporando fortemente a questão da "**regularização fundiária urbana**", e traz a inovação da "**gestão plena dos municípios**", ou seja, o município deve reunir simultaneamente os seguintes requisitos:

a) possuir plano diretor;

b) dispor de ente colegiado de controle social, nas áreas de políticas urbanas e ambientais, seja o **Conselho de Plano Diretor** e do **Conselho do Meio Ambiente**, ambos com a participação da sociedade civil;

c) dispor de órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e meio ambiente, de planejamento e fiscalização na referidas áreas;

### **10.3 – Licenciamento Único – Parcelamento e Ambiental Municipal:**

Com os dois **Conselhos** citados, os municípios terão maior liberdade de criar suas próprias restrições urbanísticas e ambientais, diferenciadas em cada município de acordo com a sua realidade, e não como na situação atual, seguindo a diretriz de uma lei federal rígida. A gestão plena dará direito ao município de ter uma faixa de APP diferenciada a beira de riacho, desde que aprovada esta política nos dois Conselhos municipais citados. Permitindo o licenciamento do parcelamento do solo como o ambiental num **Único Licenciamento** e emitido tudo pelo município.

### **10.4 – Dos Novos Conselhos Municipais:**

Sugerimos aos profissionais envolvidos neste segmento imobiliário acompanhar a aprovação do Projeto de Lei nº 3.057/2000, inclusive sugerindo mudanças, a fim de agilizar a sua aprovação. Bem como fomentar em seu município a criação dos dois conselhos previstos, para na prática poder ser feita qualquer alteração na legislação municipal aplicável sem “inconstitucionalidades”, principalmente aquelas feitas pelos ambientalistas. Esses ditos **Conselhos Municipais** podem ser criados independentemente da nova lei de parcelamento do solo. E a aplicabilidade da nova lei prevê que em alguns casos, exemplo: o Condomínio Urbanístico **só poderá ser aplicado** nos municípios com a criação dos conselhos e alteração da legislação municipal.

## **CAPÍTULO XI – CONSIDERAÇÕES SOBRE O FUTURO DAS CIDADES:**

### **11.1 – Conceitos sobre “As Cidades”:**

Alertamos aos Corretores de Imóveis que se sua cidade for organizada por conselhos formados pela sociedade civil organizada e a administrativa pública, se, estiver ordenadamente regulamentada, com legislação adequada a necessidade da população e as questões ambientais equacionadas, se o Colega Corretor de Imóveis vive nesta cidade, com estas características, o seu mercado imobiliário será

promissor, ao contrário se sua cidade não contiver estes parâmetros será fadada ao insucesso, terá vida curta.

Pois uma cidade desorganizada legalmente e socialmente terá um futuro limitado, portanto quando falarem para você profissional da área sobre "Planos Diretores", "Lei de Parcelamento do Solo", "Código de Edificações", "Código de Posturas", "Estatuto da Cidade", "Conselho Municipal e Planejamento" ou "Conselho Municipal do Meio Ambiente", cuide-se, prepare-se, pois ali passam todos os "**fatores externos**" do seu negocio imobiliário que INFLUENCIAM quer positivamente ou negativamente sobre a sua cidade e, conseqüentemente no seu mercado imobiliário, e no seu futuro financeiro.

### **11.2 – Da Necessidade de Planejamento nas "Cidades":**

Não pense com imediatismo, pense com otimismo, no futuro, uma cidade planejada com qualidade de vida, vende, todo mundo mora e convive, cidade desorganizada, mercado irregular não vende, as pessoas se distanciam.

O mercado ilegal ou fora do planejamento regular mínimo, não valoriza, não dá segurança jurídica, não comercializa, todos perdem, Corretores, Poder Público, a Cidade, os Consumidores, perde em fim a "Sociedade em Geral". Pense Nisso com carinho, e se tiver oportunidade participe das decisões de sua cidade.

**Chapecó – SC, 30 de abril de 2.007 – Versão nº 06/2007**

#### **Ademir Roque Sander**

Creci/SC nº2527 e Creci/MT nº3636

- Conselheiro Efetivo do CRECI-SC;
- Diretor Para Assuntos de Loteamentos do CRECI-SC;
- Fundador e Diretor do SECOVI OESTE DE SC – Sindicato das Empresas da Compra e Venda, Locação de Imóveis e Condomínios do Oeste de SC, com abrangência em 81 municípios do Oeste de SC, com sede em Chapecó;

- Membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial de Chapecó – CMDT;
- Corretor Avaliador Inscrito no Creci/SC nº 023 e Perito Judicial