

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
CURSO DE CIÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

GIAN LUÍS SILVA DOS SANTOS

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:

Um estudo de caso sobre o registro de Loteamento em São Luís

São Luis
2019

GIAN LUÍS SILVA DOS SANTOS

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:

Um estudo de caso sobre o registro de Loteamento em São Luís

Monografia apresentada ao curso de Ciências Imobiliárias da Universidade Federal do Maranhão – UFMA, como atividade obrigatória para conclusão do curso e obtenção do grau de bacharel.

Orientador: Prof^a. Dr^o Ariel Clodoaldo Magalhães Costa

São Luís
2019

Luis Silva dos Santos, Gian.

Incorporação Imobiliária: Um estudo de caso sobre o registro de loteamento em São Luis / Gian Luis Silva dos Santos. - 2019.

63 p.

Orientador(a): Ariel Clodoaldo Magalhães Costa.

Monografia (Graduação) - Curso de Ciências Imobiliárias, Universidade Federal do Maranhão, São Luis - Ma, 2019.

1. Imobiliário. 2. Prática. 3. Registro. 4. Teoria. 5. Título. I. Clodoaldo Magalhães Costa, Ariel. II. Título.

GIAN LUÍS SILVA DOS SANTOS

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:

Um estudo de caso sobre o registro de Loteamento em São Luís

Monografia apresentada ao curso de Ciências Imobiliárias da Universidade Federal do Maranhão – UFMA, como atividade obrigatória para conclusão do curso e obtenção do grau de bacharel.

Aprovação em: / /

ORIENTADOR

1º EXAMINADOR

2º EXAMINADOR

“Pois todo aquele que a si mesmo se exaltar será humilhado, e todo aquele que a si mesmo se humilhar será exaltado.”

Mateus 23:12

AGRADECIMENTO

Como católico, agradeço a Deus por ter me permitido alcançar mais esse degrau em minha vida. Agradeço aos meus pais, e por sempre priorizarem minha educação e crescimento profissional. Um agradecimento especial às minhas tias por serem até hoje peças fundamentais na construção do meu futuro profissional. Ao meu orientador que suportou todos os meus e-mails, questionamentos e dúvidas durante todo esse período. Aos meus amigos, que não mediram esforços para me ajudar na construção desse trabalho. Ao meu irmão, que sempre me incentivou a querer sempre mais. E aos meus avós, e que sempre auxiliaram na minha educação.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a minha família, em especial, que ao surgir em minha vida, a iluminou, de forma nunca ainda experimentada.

RESUMO

O presente estudo discorre sobre a Incorporação Imobiliária na perspectiva do registro de loteamento em São Luís. Esta monografia tem como objetivo analisar a teoria e prática do Registro de Loteamento em São Luís-MA. A problemática aborda quais os fundamentos teóricos e procedimentos práticos adotados no Registro de Loteamento em São Luís-MA. Diante disso, nota-se que o estudo pretende de início compreender os conceitos de Incorporação Imobiliária, Registros de Imóveis e Loteamentos. Os principais autores utilizados na fundamentação teórica foram: Chalhub (2005); Pereira (2000); Awad (2006). A metodologia da pesquisa se classificou como dedutiva, aplicada, exploratória, bibliográfica, documental envolvendo o estudo de caso com abordagem qualitativa. A pesquisa foi realizada no Cartório de Registro da 1ª Zona em São Luís-MA, com a amostra 100% do universo de 100%. Quanto instrumento de coleta de dados utilizou-se o questionário composto por 10 (dez) questões abertas e dissertativas, aplicado com representante geral do Cartório. Os resultados encontrados apontam que, o registro de um Loteamento apresenta as particularidades específicas e que devem ser observadas, pois caso contrário, o registro será indeferido pelo agente competente, o cartório. Ademais, pode-se dizer que, a construção de um Loteamento gera benefícios tanto para a sociedade quanto para o ente público respectivo.

Palavras chave: Incorporação imobiliária. Registro de Imóveis. Loteamento.

ABSTRACT

The present study discusses the Real Estate Development from the perspective of the São Luís subdivision registration. This monograph aims to analyze the theory and practice of the Allotment Registration in São Luís-MA. The problematic addresses the theoretical foundations and practical procedures adopted in the Allotment Register in São Luís-MA. Given this, it is noted that the study initially intended to understand the concepts of Real Estate Development, Real Estate Registrations and Allotments. The main authors used in the theoretical foundation were: Chalhub (2005); Pereira (2000); Awad (2006). The research methodology was classified as deductive, applied, exploratory, bibliographic, documentary involving the case study with qualitative approach. The survey was conducted at the Registry Office of the 1st Zone in São Luís-MA, with a 100% sample of 100% universe. Regarding the data collection instrument, the questionnaire consisted of 10 (ten) open and essay questions, applied with the general representative of the Registry. The results show that the registration of an Allotment has the specific particularities and must be observed, because otherwise, the registration will be rejected by the competent agent, the notary. Moreover, it can be said that the construction of an Allotment generates benefits for both society and the respective public entity.

Key words: Real estate development. Real Estate Registration. Allotment.

LISTA DE IMAGENS

IMAGEM 1 – LOTEAMENTO ABERTO E FECHADO.....	39
--	----

LISTA DE ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas

Técnicas CC – Código Civil

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

CF/88 – Constituição Federal de 1988

CPP – Código de Processo

Penal CP – Código Penal

SINDUSCON – MA – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Estado do MA

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TJMA – Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	13
2. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	15
2.1 Origem.....	16
2.2 Conceito.....	18
2.3 Objeto.....	18
2.4 Características da Incorporação de Imóveis.....	18
2.5 Sujeitos da Atividade Incorporativa de Imóveis.....	19
3. REGISTRO DE IMÓVEIS	22
3.1 Breve análise sobre a Evolução e Registro Imobiliário no Brasil.....	22
3.2 Princípios do Direito Registral Imobiliário.....	25
a) Princípio da Unitariedade Matricial.....	26
b) Princípio da Continuidade.....	27
c) Princípio da Disponibilidade.....	27
d) Princípio da Prioridade.....	28
e) Princípio da Especialidade.....	29
f) Princípio da Publicidade.....	30
g) Princípio da Fé Pública.....	31
h) Princípio da Legalidade.....	32
3.3 Diferenças entre Registro e Escritura.....	33
3.4 Documentos Importantes no Registro de Imóveis.....	34
3.5 Análise Documental do artigo 32º da Lei Nº 4.591/64.....	35
4. LOTEAMENTO	37
4.1 Conceito.....	37
4.2 Distinção entre Loteamento e Condomínio.....	38
4.3 Loteamento Aberto e Fechado.....	39
4.4 Área Pública.....	40
4.5 Breve contextualização da Lei das Terras do Maranhão.....	41
4.6 Análise Documental do Artigo 18º da Lei Nº 6.766/79.....	42
5 METODOLOGIA	44
6. ANÁLISE E DISCUSSÃO	46
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	52
REFERÊNCIAS	54
APÊNDICE A	56
APÊNDICE B	58

1 INTRODUÇÃO

Diante da evolução da sociedade nos grandes centros urbanos as estruturas arquitetônicas passaram a ser demandadas com uma maior frequência, pois, passou-se a construir os chamados condomínios edilícios. A procura por tal tipo de construção coletiva teve origem após a revolução industrial, quando um grupo de indivíduos migraram do campo para as cidades para trabalharem nas indústrias. Considerando-se o aumento da população urbana, as cidades passaram a necessitar de um planejamento diferente daquele até então utilizado. A partir disso, a incorporação imobiliária surge como um meio de organizar de maneira econômica e eficiente a construção dos condomínios edilícios.

Nesse contexto insere-se a incorporação imobiliária, a qual consiste na atividade de construção de condomínios edilícios e venda de cada unidade imobiliária autônoma constituída. Quando se efetiva a compra e venda de um imóvel, ocorre, além das transações financeiras, a parte mais importante do processo: o registro de documentos em cartório, tanto dos documentos do indivíduo que está adquirindo aquele bem quanto da pessoa física ou jurídica que está realizando a venda. Por isso, quando trata-se de incorporação imobiliária, todas as fases e passos documentais devem ser rigorosamente seguidas, para respaldar os atos tanto de oficiais de cartório quanto das partes interessadas no ensejo.

Quando do recebimento do imóvel ainda na planta, tem de haver uma observação minuciosa a estes detalhes: ter preço menor do que o bem já acabado (uma vez que se trata de coisa futura), probabilidade de efetivação do pagamento em parcelas, planejamento com antecipação de alteração, determinado potencial de valorização do imóvel no momento da entrega das chaves (chamado de vantagem da coisa feita) e chance de se adequar o projeto aos anseios do indivíduo que compra. Todavia, aborda-se um imóvel em fase de início de construção, que passará algum tempo para existir, podendo deparar-se com imprevisibilidades, tais como: erros na construção, atraso de entregar, acidentes naturais e dentre outros.

Tal atividade é chamada incorporação imobiliária, que se define como a reunião de realizações que objetivam promover e construir unidades autônomas no intuito de venda. Para as atividades de incorporação imobiliária até o ano de 1964, não haviam regras legais e o mercado era vulnerável e muito arriscado para os

investidores. A figura do incorporador com todas as suas responsabilidades e obrigações, passou a ser bem definida a partir deste ano, com a criação da Lei 4.591 que disciplina tal atividade, além de dispor sobre condomínios em edificações. A Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 regulamenta as incorporações imobiliárias e ainda prevê acerca de condomínios.

Com base no exposto acima, este trabalho apresenta a seguinte problemática: Quais os fundamentos teóricos e procedimentos práticos adotados no Registro de Loteamento São Luís? Tal questionamento há de requerer tanto uma revisão bibliográfica quanto um estudo caso concreto, quanto a utilização de mecanismos de observação ou coleta de informações capazes de permitirem que a temática investigada atinja o objetivo geral da pesquisa que é: analisar a teoria e prática do Registro de Loteamento em São Luís.

Esta monografia justifica-se pela importância que o ramo Imobiliário representa para o mercado nacional devido a diversos fatores, que dentre eles destaca-se o econômico e social no auxílio da queda do déficit habitacional. Todo este trabalho é expressivo socialmente dentro dos padrões éticos, visando contribuir para o avanço do setor Imobiliário no cenário do mundo no qual vivemos. De forma mais particular, esta monografia visa contribuir para área acadêmica e científica de Ciências Imobiliárias, levando em consideração que o mercado Imobiliário requer uma abordagem específica.

2. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1 Origem

A partir da proliferação de edifícios nas grandes cidades, foi que surgiu a atividade incorporativa. De forma gradativa foram surgindo pessoas que realizavam uma atividade peculiar, direcionada para estes tipos de empreendimentos, e com isso constituiu-se a figura chamada de Incorporador (PEREIRA, 2000). Destaca-se ainda que, a demanda por imóveis nos grandes centros urbanos no Brasil, foi desde a década de 30 por conta da Revolução Industrial, em que, nessa ocasião aconteceu a chamada explosão demográfica que acelerou o processo de urbanização, que resultou na necessidade de se construir edifícios para servirem de abrigo para as pessoas daquela época (CHALHUB, 2005).

Importante frisar que, a atividade incorporativa desenvolveu-se sem controle até meados de 1960, onde as normas que regulamentavam o assunto eram limitadas no sentido de disciplinar as relações das edificações que existiam naquele tempo (CHALHUB, 2005). Diante do agravamento habitacional e da proliferação crescente de edifícios condominial foi solicitado um provimento legal para nortear e fiscalizar os condomínios e Incorporações (MARQUES FILHO; DINIZ, 2006).

A gênese da atividade de incorporação, faz referência à crise financeira que acometia o segmento imobiliário, em que o empreendedor dispunha da ideia de executar um negócio empresarial, sem dispor de recursos financeiros e, muitas vezes, nem tampouco do próprio terreno, sobre o qual necessariamente se ergueria a obra. Antes da Lei n. 4.591/64, o direito positivo brasileiro era classificado como omisso no que tange à atividade empresarial de produção e comercialização de imóveis de edificações coletivas, pois, existia somente a legislação regulamentadora da alienação parcial de edifícios de dois ou mais pavimentos e à ocupação desses edifícios segundo o Decreto-lei n. 5.481, de 25 de junho de 1928, com alterações do Decreto-lei n. 5.423, de 1943 e da lei n. 285, de 1945 (CHALHUB, 2005).

Perreira ainda ratifica que o problema habitacional da sociedade, a superposição de unidades residenciais, profissionais e comerciais e a proliferação crescente de edifícios do tipo de condomínio nas capitais e no interior, todos estavam conscientes da necessidade de um provimento urgente. Ainda de acordo com o autor, o provimento era no sentido de haver a necessidade de uma legislação

jurídica para disciplinar a atividade incorporativa (PERREIRA, 2000). Em 1964 Caio Mário da Silva Pereira elaborou o anteprojeto, oferecido pelo Ministro da Justiça, ao Senhor presidente da República, após diversas tentativas de regulamentação das incorporações, o qual adotado pelo Governo e encaminhado ao congresso Nacional, onde constituiu o Projeto n. 19, de 1964 veio a converter-se na Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964. (PEREIRA, 2000).

Com o advento da Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 que trata sobre o Condomínio nas Edificações e as Incorporações Imobiliárias, que se estabeleceram normas direcionadas à Incorporação Imobiliária, as quais obtiveram o caráter de organizar o instituto, de modo a solucionar os assuntos de grande importância econômica e social. Desde então, a Incorporação Imobiliária e o Incorporador passaram a ser reconhecidos na lei (CHALHUB, 2005). Pereira (2000, p.11) relata que “a nova Lei reguladora do Condomínio e Incorporações veio a preencher lacuna sempre lamentada e imprimir sistema e ordem à matéria”.

Ainda nesse contexto enfatiza-se que, o Código Civil norteia o condomínio edilício apenas na fase de sua utilização, razão pela qual ficam derogados os dispositivos (arts. 1.º a 27) da Lei n. 4.591/64 a respeito da utilização e administração do condomínio, porém, permanecem vigentes aquelas relativas à Incorporação Imobiliária (AWAD, 2006). Ao que se refere a Lei n. 4.591/64, a sua última importante alteração ocorreu em 04 de setembro de 2001 com a Medida Provisória n. 2.221, instituidora do chamado ‘Patrimônio de Afetação’, de instituição facultativa e não obrigatória, e objeto de sensíveis alterações pela Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004 (AWAD, 2006).

2.2 Conceito

A Incorporação Imobiliária é denominada como uma atividade que é exercida por alguém que tem o objetivo de realizar a construção de edifícios de apartamentos, sob o regime de condomínio, proporcionado assim a colocação dos mesmos apartamentos entre interessados na sua aquisição. O conceito de Incorporação Imobiliária pode ser considerado como um negócio jurídico onde o Incorporador se obriga a realizar, por si ou por terceiros, a construção de edifícios ou unidades imobiliárias, de caráter coletiva, bem como, cumprir o dever de transmitir a Propriedade e a posse dessas unidades aos respectivos adquirentes; que por sua

vez, assumem a responsabilidade de pagar o preço das unidades (CHALHUB, 2005).

Segundo Pereira (2000), a Incorporação Imobiliária é um Contrato pelo qual o Incorporador, pessoa jurídica ou física, se torna obrigado à construir a edificação ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, para alienação parcial ou total.

De acordo com o autor qualquer pessoa jurídica ou física, independentemente da sua profissão anterior, caracteriza-se Incorporador pelo simples fato de exercer, em caráter eventual ou permanente, uma determinada atividade que consiste em realização de uma construção de edificações dividida em unidades autônomas. Vale salientar que, na condição do Incorporador cabe a construção do edifício, no entanto, não se afasta a ação de quem, embora não realize diretamente a construção, mas que de forma indireta proporcione a venda (PEREIRA, 2000).

Ferreira declara que, a Incorporação Imobiliária sendo classificada como atividade humana, pressupõe a coexistência de vários relacionamentos entre pessoas físicas e jurídicas, pode-se afirmar que, além do Incorporador, sujeitos diferentes compartilham o universo do negócio imobiliário, tais quais: o proprietário do terreno (quando o próprio Incorporador não o seja), o corretor de imóveis, o construtor, o projetista, o agente financeiro e por último o adquirente.

O conceito de Incorporação estende-se a não somente à promoção e execução da construção de edificações ou um conjunto de edificações, que é composta por unidades autônomas, bem com aos conjuntos de casas térreas e assobradadas a serem construídas ou em construção (art. 8º, alínea a, da Lei n. 4.591/64), da mesma forma a construção de habitações de forma isoladas, em áreas urbanas ou rurais, para serem vendidas a prazo, antes de concluídas (art. 68, da Lei n. 4.591/64).

A Incorporação é definida legalmente no parágrafo único do art. 28 da Lei n. 4.591/64, Art. 28 -[...] Parágrafo único – Entende-se que a Incorporação Imobiliária é uma atividade exercida com o objetivo de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (BRASIL, 2008).

Diante do exposto nesse tópico, pode-se afirmar que a Incorporação Imobiliária é o meio pelo qual se viabiliza a alienação das unidades autônomas da

edificação que ainda estão pendentes de construção, ressaltando-se que, podem ser vendidas mesmo que estejam somente na planta.

2.3 Objeto

Conforme afirma Awad, o objeto da atividade incorporativa é baseado na realização da Incorporação, isto é, a incorporação se estende em um ciclo de atividades planejadas, que objetivam a realização da Incorporação e, no conjunto, quando executadas corretamente. Segundo esse autor, as principais atividades que ocorrem em na maioria das Incorporações, seguem esta ordem de sucessão: compra do terreno; aprovação do projeto; Registro do Memorial de Incorporação; contratação da construção; comercialização das unidades (AWAD, 2006).

A Incorporação Imobiliária é classificada como uma operação jurídica de venda de unidade autônoma de edifício em construção, em regime de condomínio. Mediante essa afirmação, pode-se entender que, o objeto da Incorporação Imobiliária é o negócio jurídico direcionado em vendas das frações ideais do terreno, apresentando um vínculo com à futura construção de unidades autônomas, a partir do seu nascimento até a sua extinção, que acontece no ato da conclusão da edificação e conseqüentemente da sua entrega aos adquirentes em condição de habitabilidade (CHALHUB, 2005).

2.4 Características da Incorporação de Imóveis

O instituto jurídico da Incorporação necessita de alguns elementos para a sua definição legal, tais quais: a) elemento objetivo; b) elemento subjetivo; c) elemento formal; d) elemento negocial (CAMBLER, 1997). O elemento objetivo é constituído das frações ideais do terreno, integrantes das unidades condominiais autônomas, em edificações construídas ou a serem construídas (art. 29 da Lei n. 4.591/64).

Ao que tange ao elemento subjetivo, classifica-se ser aquele elemento indicador da existência, na incorporação de uma pessoa no mínimo, havendo a possibilidade de ser o próprio Incorporador (art. 29 da Lei n. 4.591/64). Já o elemento formal é caracterizado pela formalização da definição legal, que tem a sua efetivação pelo competente Registro no cartório de Registro de Imóveis da jurisdição do imóvel, bem como acompanhada de toda a documentação relacionada à Incorporação Imobiliária. Importante ressaltar que, sem a presença desse elemento

a transação imobiliária referente à venda das unidades autônomas não poderá ser realizada (art. 32 da Lei n. 4.591/64). Por fim, destaca-se o elemento negocial que é caracterizado como qualquer atividade incorporativa por ser exercida com intuito de efetivar a operação da venda, podendo ser total ou parcial das edificações compostas de unidades autônomas.

2.5 Sujeitos da Atividade Incorporativa de Imóveis

Os sujeitos da atividade incorporativa estão interligados entre si, como intervenientes, delimitando os respectivos direitos e obrigações de modo geral, bem como as condições que são inerentes ao procedimento da Incorporação. Considera-se sujeitos da atividade incorporativa em um sentido amplo e abrangente, além do Incorporador e adquirente, as pessoas físicas ou jurídicas, que dentre elas pode-se destacar o proprietário do terreno, o construtor, o arquiteto, o corretor e o agente financeiro do empreendimento (PEREIRA, 2000).

Destaca-se que quando do caso específico da Incorporação Imobiliária, o sujeito Incorporador pode ser ou não o proprietário do terreno. Ressalta-se que, quando o Incorporador não for o proprietário do terreno, as unidades autônomas poderão ser alienadas por através de escrituras que reúnem o proprietário e os adquirentes, aos quais serão transmitidas as respectivas quotas ideais de terreno e as acessões correspondentes aos apartamentos incorporados (CHALHUB, 2005).

A figura do Incorporador pode ser conceitua da seguinte forma:

[...] considera-se Incorporador e se sujeita aos preceitos desta lei toda pessoa física ou jurídica que promova a construção para alienação total ou parcial de edificação composta de unidades autônomas, qualquer que seja a sua natureza ou destinação. (PEREIRA, 2000, p. 235).

Entende-se que o Incorporador deve ter as competências de um líder, saber desenvolver estudos arquitetônicos, tomar as providências necessárias para a aprovação de um projeto de construção, a captação de recursos necessários para a execução da obra, as minutas dos atos necessários ao empreendimento, adotando, todas as medidas em prol da organização, execução e controle de sua atividade (CHALHUB, 2005).

Ao finalizar todas as vendas das unidades o Incorporador executa a regularização da transferência de domínio, formalizando em uma escritura única o

vendedor e os compradores, aos quais lhe serão repassados as respectivas quotas ideais do terreno. Geralmente os Contratos com o construtor, empreiteiros de serviços, fornecedores e empregados são realizados nos nomes dos adquirentes, que o Incorporador é responsável por representar (CHALHUB, 2005).

Conforme Cambler (1997, p. 237-238), com base na definição de Incorporador apresentada no art. 29 da Lei n. 4.591/64, observa-se que:

[...] se a própria descrição da atividade inclui a comercialização de frações ideais de terreno, vinculando essas frações às unidades autônomas, mediante o pagamento de preço determinado, pode-se concluir que o Incorporador, pessoa física ou jurídica, sempre será considerado comerciante, mesmo que não exerça essa função com habitualidade ou seja pessoa física, o que explica a referência da norma ao Incorporador comerciante ou não.

Considera-se o Incorporador com o agente principal na realização de uma Incorporação Imobiliária, onde deverá ter seu nome indicado no local da construção, de forma impressa em placa ou por qualquer outro meio visível, desde seja possível perceber a quem passe pelas imediações relacionar aquela obra ao respectivo Incorporador, do mesmo modo nos documentos inerentes a ela, e ainda possibilite aos interessados identificarem o Incorporador em relação ao empreendimento, visto que ele é sempre responsável pelo empreendimento (PEREIRA, 2000). Vale frisar que, o Incorporador encontra-se submetido a Lei Nº 4.591/64 em relação a conformidade ou desconformidade com que procede a sua área de atuação, bem como do exercício das suas atribuições e atividades (CHALHUB, 2005).

Diante disso, apresenta-se então as peculiaridades do Incorporador em relação à concretização de uma Incorporação Imobiliária mencionadas no disposto no art. 31 da Lei n. 4.591/64 que é taxativa e determina quem poderá exercer tal atividade:

Art. 31 - A iniciativa e a responsabilidade das Incorporações Imobiliárias caberão ao Incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea "a" do artigo 32;

b) o construtor ou corretor de imóveis

Parágrafo primeiro - No caso da alínea "b", o Incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no parágrafo quarto, do artigo 35, para concluir todos os

negócios tendentes à alienação das frações ideais do terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de Incorporador.

Parágrafo segundo - Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do Incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

Parágrafo terceiro - Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais Incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em face subordinada a período de carência, referido no artigo 34 (BRASIL, 2008, p.803).

Perante o exposto, pode-se perceber que, a definição de Incorporador abrange uma gama de adjetivos com a finalidade de estabelecer uma conceituação própria e específica para a pessoa que desenvolve a constituição do condomínio, aproxima as partes, obtém capital, elabora planos e dentre outras atividades.

Ademais, na legislação atual, apresenta-se os compradores ou adquirentes, com o advento do Código de Defesa do Consumidor - Lei n. 8.078/90 ficou formalizada em apenas um só contexto, onde a designação do adquirente, também pode chamada de consumidor. Enfatiza-se que, na relação jurídica incorporativa, o adquirente da unidade condominial é denominado de consumidor, ele compra o produto imobiliário sendo o destinatário final do bem, e conseqüentemente um participante da relação jurídica fornecedor imobiliário-consumidor (CHALHUB, 2005).

3. REGISTRO DE IMÓVEIS

3.1 Evolução e Registro Imobiliário no Brasil

Diante da descoberta do Brasil, o Rei de Portugal adquiriu o título originário da posse, onde dividiu o novo território em capitânicas hereditárias que eram governadas pelos donatários, que cediam de forma parcial os seus direitos possessórios aos moradores das capitânicas por meio de cartas de sesmaria. As sesmarias eram outorgadas primeiro pelos donatários das capitânicas hereditárias, e em seguida pelo governo geral, e depois pela Coroa de Portugal (PASSOS, 2008).

Dessa forma, não havia propriedade nos moldes atuais, ou seja, as relações econômicas estavam relacionadas diretamente com o poder da posse. O regime das sesmarias estendeu-se até a independência do Brasil (1822), onde somente em 1850, com a Lei nº 601 e seu Regulamento nº 1.318, de 1854, a posse de fato foi legitimada. Vale destacar que, as posses que fossem encaminhadas ao livro da Paróquia Católica (Registro do Vigário), eram separadas do domínio público, sendo de caráter obrigatório o registro das posses dos possuidores de terras devolutas.

Nessa época, a propriedade não se transmitia através de contrato, mas sim pela tradição, que caracteriza-se pela entrega simbólica ou real da coisa, sendo o registro do vigário um controle exclusivamente possessório. Ainda nesse contexto, afirma-se que na Idade Média, havia cartórios ativos na Inglaterra – principalmente durante os reinados de Eduardo I e II (1043-1066 e 1307-1307). Henrique VIII, rompeu com o Vaticano em 1534, e assumiu o direito de nomear notários, através do Arcebispo de Canterbury, que é uma prática de caráter simbólico (BUSTAMANTE, 2016).

Por esse motivo histórico, e também pelo sistema legal anglo-saxão, norteado em jurisprudência, os países que adotaram a Lei dos Comuns – Reino Unido, Estados Unidos e demais membros da Commonwealth – não desenvolveram os cartórios de registros de notas na mesma medida que os países que adotaram o Sistema de Direito Civil, de origem romana. Importante dizer que, naqueles países, a ocupação principal dos cartórios é a validação de documentação direcionada ao

comércio internacional (BUSTAMANTE, 2016).

O Registro Imobiliário adquiriu importância no Brasil, somente depois de muitos anos do seu descobrimento, onde o rei de Portugal obteve a Propriedade imobiliária brasileira, a título de posse. A Propriedade privada foi fomentada pelas doações realizadas aos donatários das Capitâneas, bem como uma forma de estimular a ocupação da terra descoberta.

A Coroa Portuguesa instituiu a propriedade privada através de doações, com ditames das Ordenações do Reino, em que estava determinado que os capitães receberiam um terreno de 10 (dez) léguas (sesmaria) isenta de imposto, e o restante ficaria com o rei. Observa-se que essa liberalidade era ofertada de modo a estimular e obrigar os súditos a ocuparem e cultivarem as terras doadas, embora não se transmitisse o domínio pleno das capitâneas aos possuidores, com a imposição, inclusive, de sanções no caso de descumprimento dos encargos atribuídos (DINIZ, 2003).

Após um tempo, o sistema de sesmarias foi suspenso, e com a Independência no ano de 1822 e a Constituição de 1824, os princípios da constituição passou a proteger a propriedade. A Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843, gerou o inovador registro de hipotecas geral, cuja crítica principal é a preservação das hipotecas gerais, totalmente em desacordo com um sistema de publicidade (DINIZ, 2003).

Essa lei tinha como meta primordial a proteção ao crédito, e não a propriedade privada, sendo então promulgada a Lei nº 601/1850, que dividiu os bens de domínio público dos privados, fomentando o paroquial de terras (DINIZ, 2003). A Lei de Terras, visava regulamentar a questão das terras do Brasil. Em 1854, foi apresentado à Câmara de Deputados um projeto de lei hipotecária que criou um registro para atos translativos de propriedade, que foi convertido na Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, dando início ao Registro Geral, com a função de atrair todos os direitos reais imobiliários (CARVALHO, 1998).

A Lei nº 1.237/1864, ante a precariedade da Lei Orçamentária nº 317/1843, criou a transcrição como modo de transferência de domínio, e assim ordenou a escrituração, em seus livros, de todos os direitos reais imobiliários, embora não tenham sido previstas na referida lei as transcrições das transmissões por ato mortis causa e os atos judiciais. Somente com o Decreto nº 169-A, de 19 de janeiro de

1890, foi introduzido o princípio da especialização em matéria registrária.

O Decreto 169- A/1890 foi regulamentado pelo Decreto nº 370/1890, mas ainda com diversas falhas, destacando-se entre elas a máxima de que o registro não caracterizaria prova de domínio, e que poderiam ingressar no fôlio real títulos decorrentes de direitos pessoais, com a capacidade de transmitir o domínio entre vivos (DINIZ, 2003). Em 31 de maio de 1890 surgiu o Decreto nº 451-B, criando o sistema de registro imobiliário Torrens, que foi regularizado posteriormente pelo Decreto nº 955-A, de 5 de novembro de 1890. A denominação “matrícula”, utilizada até hoje na Lei de Registros Públicos, foi citada pela primeira vez no artigo 10 do Decreto nº 451-B/1890, para indicar o assentamento dos imóveis, com suas especialidades físicas e jurídicas, surgindo assim o Registro de Imóveis até hoje existente (DINIZ, 2003).

O Código Civil (CC) original normatizou os Registros Públicos e reorganizou a legislação anterior. Este CC fundamentou o registro público na iniciativa institucional pública, tendo a função de operar a transmissão do domínio, por ser considerado um dos meios aquisitivos da propriedade (art. 530):

CAPÍTULO II.
DA PROPRIEDADE IMÓVEL
SEÇÃO I DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL
Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:
I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel.
II - Pela acessão.
III - Pelo usucapião.
IV- Pelo direito hereditário.

Além do Código Civil de 1916, também foram de grande valia em matéria registrária a Lei nº 4.827/1924, o Decreto nº 18.532/1928 e o Decreto nº 4857/1939, que contribuíram com a edição de normas que foram reutilizadas pela atual Lei nº 6.015/1973 e pelo Código Civil de 2002, atualmente vigente. O registro imobiliário foi denominado como forma de aquisição de propriedade pelo Código Civil de 1916, cujo sistema registrário foi regulamentado pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com modificações das Leis nº 6.140/1974 e 6.216/1975, tendo sido recepcionado pelo Código Civil de 2002, onde a sistemática adotada, em parte, é a mesma do sistema imobiliário alemão (VIEIRA, 2009).

O sistema imobiliário germânico ou alemão é composto de duas partes, uma jurídicoformal e outra jurídico-material. A primeira compreende os princípios

fundamentais a respeito da realização e do processo dos registros, e a segunda, prevista nos artigos 873 a 912 do Código Civil, regula os pressupostos para o registro das relações jurídico-reais. O sistema é caracterizado pela presença em livros registrários de todos os imóveis e informações a eles relativas. É adotado o princípio da folha, de forma que todas as inscrições concernentes ao imóvel estão reunidas em um mesmo lugar, facilitando-se, assim, as buscas (VIEIRA, 2009).

3.2 Princípios do Direito Registral Imobiliário

Para entender as relações e objetivos que envolve o Registro de Imóveis, é necessário que se analise os princípios acerca deste instituto. De acordo com Alyne Konno (2007, p.19), “a compreensão desses princípios permite aos operadores do direito registral encontrar com facilidade as soluções corretas para as mais nuzitadas situações que surgem nesse dinâmico ramo do direito”.

Entende-se que, para que se possa compreender a finalidade de um determinado instituto, é de suma importância que em primeiro lugar se faça um estudo acerca dos seus Princípios, pois é por meio deles que será possível fixar sua importância no contexto jurídico.

Os Registros Públicos, apresentam alguns Princípios que direcionam o Sistema Registral no Brasil que gera ao cidadão uma condição de segurança no que tange aos atos registrários, que não podem ser ignorados, sob pena de causar a falta de credibilidade dos Registros, bem como a segurança do serviço. (AWAD, 2006). Segundo Chalhub (2005, p. 258) “Todo esse Sistema Registral está alicerçado no princípio da segurança jurídica, do qual derivam os demais Princípios do Registro, segundo as normas fundamentais dos arts. 1.245 a 1.247 do Código Civil”.

Quando caracterizado a não observância ou a desobediência aos Princípios fundamentais do Registro de imóveis, sérias conseqüências podem ser causadas para o ato praticado, até mesmo a sua nulidade, como determina a Lei de Registros Públicos, art. 214 “As nulidades de pleno direito do Registro, uma vez provadas, invalidam- no, independentemente de ação direta” (BRASIL, 2008, p. 959).

A seguir serão expostos e analisados de modo objetivo somente alguns princípios essenciais do Registro Imobiliário. São eles: a) Princípio da Unitariedade Matricial; b) Princípio da Continuidade; c) Princípio da Disponibilidade; d) Princípio

da Prioridade; e) Princípio da Especialidade; f) Princípio da Publicidade; g) Princípio da Fé Pública; h) Princípio da Legalidade.

a) Princípio da Unitariedade Matricial

O princípio da unitariedade da matrícula (ou unitariedade matricial) determinar que cada imóvel deve possuir uma matrícula. Não existe a possibilidade que uma única matrícula descreva dois ou mais imóveis, isso, está plenamente fundamentado no art. 176, § 1º, I, da Lei de Registros Públicos (LRP). Se há dois imóveis diversos, cada um deverá ter sua matrícula específica e única, se eles forem contíguos, poderá ser realizado a fusão das duas matrículas, criando assim uma nova matrícula única na forma do art. 234 e 235 da LRP (BALBINO, 1999).

Esse princípio é importante para viabilizar a concentração das informações jurídico-reais na matrícula, isto é, a matrícula necessita corresponder a um imóvel ao qual confluirão todas as informações jurídico-reais, ou seja, os direitos reais sobre coisa de terceiro. Por esse motivo, o imóvel corresponde ao objeto de um direito real sobre coisa própria, tais quais: o imóvel por natureza (o solo) e, por equiparação legal; os imóveis que, por lei, são considerados como unidades autônomas, a exemplo: das unidades em condomínio edilício (ex.: os apartamentos em prédios); e dos lotes em condomínio de lotes (BALBINO, 1999).

Acrescenta-se ainda que, a agregação de prédios contíguos presume a unidade social ou econômica do todo, formado com a anexação dos imóveis antes autônomos, de modo que não se compreenda exceção à rígida concepção de unitariedade legitimada pelo direito brasileiro. Afirma-se que, a expressão "cada imóvel" mencionada pelo art. 176 da Lei n. 6.015/73 tem sentido de unidade territorial com continuidade de área, contornos definidos e individualizada.

Diante disso, pode-se afirmar que não é admissível a abertura de matrícula por fração de imóvel. Quando da existência de dois proprietários do mesmo imóvel, formar-se-á um condomínio a ser noticiado na matrícula do imóvel.

b) Princípio da Continuidade

O Princípio da continuidade consiste numa narrativa de caráter sequencial e cronológico dos atos executados. Em outras palavras, todos os atos que são

descritos na matrícula, isto é, do imóvel bem como das pessoas envolvidas, devem apresentar uma sequência lógica dos fatos (BALBINO, 1999).

Este princípio determina que toda e qualquer aquisição de direito sobre um imóvel tenha de forma obrigatória, como alienante desse direito a pessoa em nome de quem estiver inscrito, encadeando-se, os títulos e transferências, de todos os envolvidos, obedecendo uma seqüência absoluta, sem interrupção, bastando apenas a falta do Registro de um título, para o impedimento do Registro subsequente, onde as exceções são apenas para a desapropriação e a usucapião, que são modos de aquisição originários.

A ordem cronológica dos fatos deve ser observada quanto ao imóvel, pois, se em uma escritura vem descrevendo como objeto do negócio um prédio e, na matrícula do imóvel, consta um terreno sem prédio, antes de registrar a referida escritura, será preciso a averbação da construção, gerando dessa forma uma sequência dos fatos (BALBINO, 1999).

Diante disso, verifica-se a importância do princípio da continuidade do Registro de Imóveis, considerando-se que, os fatos relacionados com às pessoas envolvidas e ao imóvel podem causar em consequências jurídicas, sendo essas objeto de análise pelo oficial registrador ao qualificar o documento quando de seu ingresso ao Registro de Imóveis, bem como estabelecendo a segurança jurídica de modo geral. Ademais, a certidão de matrícula do imóvel é um configurada como um documento público, no qual é relatado tais fatos sequenciais, possibilitando com que qualquer pessoa analise todo o seu histórico com clareza.

A continuidade deverá ser observada também na descrição do imóvel de acordo com o artigo 225, §2º da Lei nº 6.015/73, que deverá ser idêntico com do registro anterior, no entanto, o artigo 213, §13 da Lei nº 6.015/73 apresenta uma exceção em relação ao título anterior a retificação do imóvel que tem a descrição do imóvel divergente, poderá ser conduzido a registro por requerimento pelo adquirente, não podendo ser feito de ofício pelo Oficial Registrador.

c) Princípio da Disponibilidade

O princípio da disponibilidade está relacionado ao direito de propriedade, que é direito de usar, fruir e dispor de determinado bem (NOVO CÓDIGO CIVIL,

art.1228). Conceitua-se que, o direito de dispor pode significar a faculdade de transferir o imóvel para terceiro por meio de alienações, venda, doação permuta, ou de gravá-lo com algum ônus, compromissando-o, oferecendo-o em garantia hipotecária, instituindo usufruto sobre ele em favor de terceiro (BALBINO, 1999). O princípio da disponibilidade é a aplicação do aforismo “ninguém pode transferir mais direitos do que possui”. É de suma importância que se observe aos elementos estruturais do registro: o objeto e os contratantes. No que tange ao imóvel, a sua aplicação na prática registral destacamos: se um indivíduo é proprietário de um terreno com 500 m² não poderá transmitir uma área de 550 m². Dessa mesma forma que, sendo proprietário de terreno, não poderá vender uma casa sem a prévia averbação da construção envolvida (BALBINO, 1999).

Ninguém poderá transferir direitos além do que os constituídos e firmados no Registro imobiliário, isto é, não é possível transmitir algo sem que antes se tenha a sua pose. Diante disso, a Propriedade e os direitos a ela ligados só se transmitem com o Registro do título, enfatizando-se que, para que este seja registrado, será necessário que os direitos constantes dele estejam disponíveis em nome de quem irá transmitir (BALBINO, 1999).

O titular do direito, poderá transferir com exatidão a Propriedade, ou alienar para correspondente ao seu direito, desde que observe as características em geral do imóvel, como: medidas lineares, área total, confrontações e distância da próxima esquina (CHALHUB, 2005).

d) Princípio da Prioridade

O princípio da prioridade decreta que no confronto de direitos contraditórios submetidos simultaneamente à qualificação, os Registros seguem a ordem de prenotação, ou seja, será protocolado os títulos recepcionados para registro conforme a numeração cronológica dos respectivos títulos (CHALHUB, 2005).

Esse princípio tem sua importância claramente percebida quando surge no Registro de Imóveis a situação da existência, para registro, de dois títulos que diz respeito a direitos reais contraditórios sobre um mesmo imóvel. Por exemplo, duas escrituras de venda e compra do mesmo imóvel, pelo mesmo proprietário, a compradores diferentes. Ou ainda, um mandato de penhora de um imóvel e a escritura de hipoteca do mesmo (BALBINO, 1999).

Sendo assim, a prioridade deve ser comparada pela ordem de apresentação dos títulos ao registro, e não pela ordem de sua lavratura no Tabelião de Notas, cujos elementos cronológicos se referem a um direito real, mas sim à criação do direito obrigacional. A admissão de um elemento qualquer e estranho ao registro, como a data ou a hora em que a escritura foi lavrada, desconfigura o rigor e a sistemática do registro (BALBINO, 1999).

e) Princípio da Especialidade

O princípio da especialidade significa que tanto o objeto do negócio (o imóvel), como os contratantes devem estar nitidamente determinados, identificados e particularizados, para que dessa forma o registro reflita com clareza e exatidão o real fato jurídico que o originou. Esse princípio, no artigo 176, parágrafo 1º, II, 3 da LRP, demonstra como requisitos da matrícula, sua identificação, realizada mediante a indicação de suas características e confrontações, área de localização, área e denominação, quando rural, ou logradouro e número, quando urbano, bem como a sua designação cadastral (BALBINO, 1999)..

De acordo com Afrânio (2003, p.27):

O requisito registral da especialização do imóvel, vestido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as reais definidoras da entidade territorial.

Em outras palavras, esse princípio determina de forma obrigatória do objeto do contrato, a compreensível referencia às transcrições aquisitivas anteriores não sulte a falta, porque sua menção objetiva, unicamente, resguarda o princípio da continuidade.

f) Princípio da Publicidade

Entende-se que nos casos em que o ato registral concebe a ficção de conhecimento, de modo diferente dos atos notariais ou mesmo das decisões judiciais que, não obstante acessíveis, não são passível de se opor oponíveis por si

só. Determina-se, a necessitam de serem publicizadas no órgão específico de publicidade (REGISTO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE, 2003).

A realização de um ato registral, matrícula, registro e/ou averbação, constitui a publicidade, e que, por consequência, a convicção do conhecimento por todos. Da mesma forma, promove a oponibilidade erga omnes aos direitos originados por meio do ingresso de um título no Fólio Real. Isso, está fundamentalmente baseado nos arts. 16 e seguintes, bem como o art. 172, da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP); bem como no artigo 1º, da Lei nº 8.935/94.

No que tange ao Registro de Imóveis a publicidade dos atos por ele executados, é assegurado não apenas pela Lei n. 6.015/73 através do seu art. 169, que assim dispõe: “Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel”, bem como norma constitucional por intermédio do art. 5º, inciso XXXIII, da CRFB/1988, os Registros e averbações são públicos e podem ser requeridos por qualquer indivíduo interessado (BRASIL, 2008).

A publicidade registral, que é realizada pelos Registros Públicos, é caracterizada como um componente integrante da forma legal de determinados atos ou negócios jurídicos e executa duas funções diferentes: a publicidade sistemática e a publicidade informativa. A posse que o titular tem sobre um objeto ou bem, ou sobre o Direito Real desses, apresenta a validade e eficácia contra todos, no entanto, é preciso que se tenha o registrado no Registro de Imóveis (CHALHUB, 2005, p. 258).

g) Princípio da Fé Pública

A fé pública remetida aos Notários e Registradores declara a exatidão e a veracidade dos atos registrais/notariais executados. Os traslados e as certidões são os documentos que representam a fé pública, pois, propiciam autenticidade, segurança e eficácia jurídica aos atos praticados nas Notarias e nos Ofícios de Registros (art. 3º, da Lei nº 8.935/94) (REGISTO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE, 2003).

Através do princípio da fé pública, é possível entender a existência do direito registrado ou a inexistência do direito cancelado, preponderam absolutamente em relação ao terceiro de boa-fé que, confiando nos assentos do Registro de Imóveis,

firmou o negócio jurídico perante com o titular.

Diante disso, a lei brasileira dispõe de forma expressar que o notário é o profissional do direito, dotado de fé pública, podendo então autenticar fatos, reconhecer firmas, bem como autenticar documentos (arts. 3º, 6º, inciso III e 7º, incisos IV e V, da Lei 8.935/1994). Desta maneira, a fé pública se traduz na confiança que uma coletividade apresenta diante aos atos e documentos emitidos, destacando-se que é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios abnegar fé aos documentos públicos, dentre os quais aqueles autenticados ou elaborados pelo notário, salvo com a confirmação/prova de falsidade (art. 19, II, da CF).

Acrescenta-se ainda que, este princípio interpreta que o adquirente de um direito real sobre um bem imóvel inscrito no Registro de Imóveis, necessita de proteção em sua aquisição mesmo que haja inexatidão ou nulidade no registro. Importante dizer que, o conteúdo da fé pública registral prolonga-se a todas as soluções jurídicas conduzidas a registro, e que, por isso, compreende positivamente, a existência dos direitos reais registrados, e que, por outro lado, inclui negativamente, a inexistência dos direitos reais e proibições não registrados (REGISTO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE, 2003).

De acordo com princípio supracitado, aponta-se que, ele por si não forja prova bastante do domínio, pois, não é considerado como um ato originário, igualmente como é o título, mas, sim um derivado desse título.

h) Princípio da Legalidade

O princípio da legalidade ordena ao Oficial do Registro de Imóveis o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, com o intuito de impedir o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos. Os títulos dotados de alguma objeção legal não são caracterizados como objetos de registro, podendo o Oficial ou seu preposto fazer exigências por escrito para que o título seja convalidado (arts. 198 e 289, da Lei nº 6.015/73) (REGISTO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE, 2003).

Este princípio, no Registro de Imóveis, refere-se diretamente ao comportamento do Registrador, ao ceder o acesso ao álbum registral somente para os títulos juridicamente válidos para esse fim e que contenham os requisitos legais para sua registrabilidade e a decorrente interdição provisória daqueles que

necessitaram de aditamentos ou retificações e definitiva, daqueles que dispõem de disformidades insanáveis.

3.3 Diferenças entre Registro e Escritura

Ainda existem muitos conceitos conflituosos acerca de registro e escritura. Basta mencionar o termo cartório que muitos já ficam nervosos, confesso que eu também ficava. E não é para menos, são inúmeras classificações, tipos de cartórios, documentações, e quando o assunto é documentação imobiliária, muitos não sabem nem por onde começar. Importante frisar que, a documentação imobiliária serve para inúmeros processos judiciais, como: inventário (levantamento dos bens), divórcio, usucapião, dentre outros (REGISTO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE, 2003).

Desta forma, é imprescindível se manter atualizado quanto às nomenclaturas e diferenças entre a documentação. Daí, surgiu a ideia de escrever para vocês, explicando o que é uma escritura e um registro público. E o motivo de abordar esse tema vai para as pessoas que precisam fazer um contrato de compra e venda, ou a escritura de compra e venda, para que vocês entendam a importância de cada um.

Por exemplo: Você pretende vender o seu imóvel e necessita apresentar ao possível comprador a documentação que comprove sua regularidade. Tenho quase certeza que você pensou: onde será que eu guardei aquela escritura de compra e venda. Pois bem, eis a questão, não que a escritura do imóvel não seja importante, todavia, este não é o documento fundamental para que haja a concretização de um negócio jurídico. É que, a escritura de compra e venda nada mais é do que o documento confeccionado no Cartório de Notas (ou Tabelionato), por meio do qual o Notário (Tabelião) declara a vontade das partes contratantes (vendedor e comprador). E qual a função do Tabelião? O Tabelião possui a função de incluir no documento todas as condições acertadas da compra e venda realizada, como: i) quais são as partes envolvidas na transação – vendedor e comprador?; ii) qual o objeto do pacto?; iii) qual o preço estipulado?; iv) a forma de pagamento escolhida?; v) qual a data de entrega das chaves?

Ou seja, deverá ser incluído na Escritura Pública de Compra e Venda de todos os pontos acordados entre as partes! Sendo assim, este documento possui 02 (duas) funções fundamentais:

i) A formalização de todas as obrigações que decorrem da compra e venda, como exemplo, seria o prazo estipulado para que o comprador informe ao condomínio que houve uma nova aquisição e que há um novo “dono”;ii) A efetivação do desejo das partes no que diz respeito à compra e venda do imóvel, onde será criado um título válido ao Registro de Imóveis (REGISTO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE, 2003).

Nesse sentido, a lei prevê inúmeras obrigações referentes ao proprietário de um imóvel, com isso, sempre que houver a compra ou a venda de um imóvel, deverá ser repassado ao novo proprietário as responsabilidades que antes eram inerentes ao antigo dono/vendedor. Todavia, o único meio de transferência definitiva destas responsabilidades ao novo comprador é mediante o REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA, que é realizado mediante o Cartório de Registro de Imóveis.

Qual órgão é competente para armazenar o histórico dos imóveis? O Cartório de Registro de Imóveis é o responsável por manter dentro de um arquivo todo o histórico, de todos os imóveis de sua região. Tal armazenamento é realizado por meio das matrículas, haja vista que cada imóvel possui sua matrícula, a qual é identificada por um número. A escritura é o contrato, no modo público, onde existe a pessoa física do Tabelião, sendo um importante documento para a comercialização de imóveis (REGISTO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE, 2003).

Transfere definitivamente a titularidade do imóvel ao comprador e com ela, todas as obrigações acessórias (pagamento de condomínio, IPTU etc.). Como diz o ditado: quem não registra, não é dono! É o que diz o art. 1.245, § 1º do Código Civil:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. (BRASIL, 2002)

Por fim, esse artigo não zera nem a metade das controvérsias e dúvidas acerca do tema, mas, serve como uma base. Lembrando que, para que você faça o melhor negócio, é imprescindível a presença de um advogado ou uma assessoria jurídica, para uma análise profissional da situação.

3.4 Documentos Importantes para o Registro de Imóveis

Veja abaixo os documentos necessários para formalização da compra e

venda de imóvel, como estabelece a cartilha da SINDU. (Documentos necessários da parte vendedora)

a) Se Pessoa Física:

1) Documento de identificação com o CPF (se o estado civil for casado, também apresentar do cônjuge). Comprovante de endereço das partes.

2) Certidão de nascimento (se solteiro) ou certidão de casamento (se casado, divorciado ou separado), atualizada.

3) Se algum vendedor for representado por procurador, apresentar traslado ou certidão da procuração pública, atualizada.

4) Certidão negativa de débitos trabalhista a ser obtida junto ao sítio eletrônico do TST (Recomendação CNJ nº 03/12).

b) Se Pessoa Jurídica:

1) Cartão do CNPJ a ser obtido pelo sítio eletrônico da Receita Federal.

2) Cópia autenticada do contrato social ou do estatuto social da sociedade vendedora, conforme o caso, bem como das alterações posteriores.

3) Certidão atualizada da pessoa jurídica emitida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso.

4) Ata da assembleia que autoriza a venda do imóvel, se for o caso.

5) Documento de identificação com o CPF dos representantes da sociedade vendedora. Se algum representante legal da sociedade vendedora for representado por procurador, apresentar traslado ou certidão da procuração pública, atualizada.

6) Certidão negativa de débitos ou certidão positiva com efeito de negativa da Receita Federal e do INSS (certidão conjunta a ser obtida no sítio eletrônico da Receita federal, dentro do prazo de validade).

7) Certidão negativa de débitos trabalhistas a ser obtida junto ao sítio eletrônico do TST (Recomendação CNJ nº 03/12).

O compromisso de compra e venda de bem imóvel é contrato a título oneroso pelo qual o promitente comprador adquire o direito real à aquisição do imóvel. Está regulamentado pelos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil.

3.4 Análise documental do Artigo 32º da Lei 4.591/64

O artigo 32 da Lei 4.591/64 refere-se as Obrigações e Direitos do Incorporador, e determina que o incorporador poderá negociar sobre unidades

autônomas somente após apresentar o arquivamento no cartório de Registro de Imóveis, onde podemos destacar os seguintes documentos: a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta desde que se tenha a cláusula de imissão na posse do imóvel, e não exista estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais. b) certidões negativas referente aos impostos municipais, estaduais e federais de protesto de títulos de ações cíveis e criminais. c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, comtemplando os últimos 20 anos, bem como a certidão dos registros; d) projeto de construção legalmente aprovado pelas autoridades;

e) cálculo das áreas das edificações, detalhando, além da global, a das partes comuns, e apotando, a metragem da área contruida para cada tipo de unidade;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, caso o titular do terreno ser responsável pela arrecadeção das contribuições; g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, conforme o modelo do inciso IV, do art. 53, desta Lei; h) avaliação do custo global da obra, recente à data do arquivamento, calculada conforme a norma do inciso III, do art. 53; i) Separação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que se tenha relação; j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração que apresente a parcela do preço m) certidão do instrumento público de mandato, n) declaração escrita que se fixe, se houver, o prazo de carência; o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos; p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos (art. 32º, Lei 4.591/64).

Destaca-se que, a documentação citada acima, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, e realizando-se o registro. Serão averbados também os contratos de venda e compra, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas. Ainda nesse contexto, esses conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

O número do registro bem como a indicação do cartório, deverá constar, de forma obrigatória, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos,

preliminares ou definitivos, relacionados à incorporação, salvo nos casos de anúncios "classificados". O Registro de Imóveis fornecerá certidão, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados ou autenticará cópia (art. 32º, Lei 4.591/64).

Importante frisar que, a existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impossibilitam o registro, que será elaborado com as ressalvas devidas, enfatizando-se, nos documentos, retirados do registro, a existência e o prolongamento dos ônus.

Será estipulado o prazo de 15 dias para os Oficiais de Registro de Imóveis apresentarem de forma escrita, as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão. A não observância dos prazos previstos ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos (art. 32º, Lei 4.591/64).

4. LOTEAMENTO

O loteamento é uma modalidade de Parcelamento do Solo Urbano sendo regulamentado na Lei 6.766/1979, que sofreu alterações diante da promulgação da Lei 9.785/1999.

4.1 Conceito

O loteamento urbano está exposto na Lei do Parcelamento do Solo Urbano – Lei 6.766/1979 - que, segundo o próprio dispositivo legal, loteamento é: “[...] § 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” (Lei 6.766/1979, art, 2º § 1º).

A partir disso, observa-se que o legislador estabeleceu que para ser considerado Loteamento deve existir um procedimento formal a ser realizado no qual o loteador deverá se nortear no momento da elaboração do mesmo. Com isso, o dispositivo determina que para a subdivisão da gleba em lotes deverá ser executada a abertura de novas vias de circulação, modificação ou ampliação das vias existentes, de logradouros públicos ou prolongamento.

Isso demonstra que no espaço destinado para constituição do novo loteamento, para assim ser considerado, os responsáveis de tal obra, mais conhecidos como loteadores, deverão criar novas ruas ou, no mínimo, modifica-las. Ademais, eles gerar novos espaços de logradouros públicos que são próprios de

uso livre pelos cidadãos e à circulação de veículos, como por exemplo: praças, avenidas, ruas, e dentre outros.

Segundo Hely Lopes Meirelles (1976, p. 62):

Loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no registro imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município, e a limitação dos lotes.

Conforme o exposto acima, este somente será efetivado se existir por parte do proprietário interesse para a realização do empreendimento. Acrescenta-se ainda que, o loteamento é o fracionamento de uma área maior em vários lotes, onde para a sua elaboração necessita-se da abertura de ruas, logradouros públicos e obras de infraestrutura básica. Destaca-se ainda, alguns conceitos importantes que devem ser diferenciados quando se fala de loteamento, tais quais:

1) Loteamento Urbano – “É 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”.

2) Desmembramento Urbano – É o parcelamento do solo em lotes a serem edificados, “[...] com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”.

3) Loteamentos Irregulares – “São aqueles cujo projeto é aprovado pela autoridade municipal e que não obtêm o aceite das obras pelo fato do loteador não tê-las concluído, apesar de ter efetivado a venda dos lotes [...]”.

4) Loteamentos Clandestinos – “São os loteamentos que não têm projeto aprovado pela autoridade municipal. Neste caso, além da não conclusão das obras de urbanização há, normalmente, irregularidades quanto ao título de propriedade da terra”.

4.2 Distinção de Loteamento e Condomínio

O loteamento urbano não pode ser confundido com os condomínios e também com os chamados loteamentos fechados. O espaço do loteamento é um espaço público no qual não existem muros ou cercas que delimitam ou impedem a

circulação de pessoas, como acontece nos condomínios ou loteamentos fechados (MF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, 2019).

Quanto aos condomínios, a instituição de condomínio é o ato registral que cria juridicamente o condomínio de unidades residenciais e/ou comerciais. É com o registro da instituição que se constitui o condomínio, nos termos do artigo 1.332 do Código Civil. Importante esclarecer que o registro da instituição de condomínio é obrigatório para a constituição de quaisquer condomínios, independentemente se os imóveis serão destinados à venda. Portanto, se um grupo de pessoas resolver construir um edifício residencial destinado a própria moradia, também será obrigatório o registro da instituição de condomínio (MF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, 2019).

Caso esse grupo de pessoas opte por alienar essas unidades antes da conclusão das obras, além do registro da instituição de condomínio deverá ser providenciado o registro da incorporação imobiliária. Sendo a incorporação e a instituição atos distintos, seguem os documentos necessários para o registro da instituição de condomínio. Para facilitar, constam separadamente os documentos necessários para o registro da instituição de condomínio de obra já concluída e, posteriormente, os documentos necessários para o registro da instituição de condomínio de obra a construir ou em construção.

Deverá ser apresentada a Convenção de Condomínio para registro, em instrumento público ou particular com as firmas dos signatários reconhecidas em Cartório de Notas, devendo o documento ser subscrito por, pelo menos, dois terços das frações ideais.

4.3 Loteamento Aberto e Fechado

O Loteamento Aberto, é aquele que não apresenta um fechamento no seu perímetro. Ele consiste na divisão de uma gleba (terreno) em porções (lotes) juridicamente autônomas, onde só poderá ser desenvolvido pelo proprietário da área (Loteador), que é o responsável por entregar o empreendimento com infraestrutura básica: ruas, sistema de esgoto e eletrificação. Importante destacar que, o loteador é obrigado a doar ao município um percentual do terreno, para áreas públicas e áreas verdes, e que de caráter obrigatório deve ser transmitida à municipalidade e se

caracterizando como um bem público (MF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, 2019).

O Loteamento Fechado obedece as mesmas normas do Loteamento aberto, mencionadas na Lei 6.766/79, e é aprovado como qualquer outro loteamento convencional. Porém, o poder público não se manifesta como deveria no que se refere a segurança, manutenção e gestão dessas áreas públicas, ficando sob a responsabilidade do empreendedor oferecer aquilo seria de responsabilidade direta do município respectivo. Com isso, o primeiro passo a ser dado pelo loteador é fechar o seu perímetro por meio de gradis e/ou muros, delimitando a sua área e fazendo um única via de acesso para o Loteamento (MF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, 2019). A seguir será apresentado uma imagem de um loteamento aberto e um fechado.

Imagem 1 – Loteamento Aberto e Fechado



Fonte: (MF EMPREENDIMENTOS, 2019)

4.4 Área pública

De forma breve, discorreremos sobre os conceitos acerca do espaço público, privado e acessível ao público. Considera-se espaço público, aquele que é de uso comum e posse de todos. Nesses locais, geralmente se desenvolvem atividades coletivas, com a familiaridade de grupos diversos que podem ser classificados como sociedade urbana. Destacam-se estes: espaços públicos livres, ou seja, aquele que

se tem o pleno o direito de ir e vir; espaços públicos de circulação, as ruas e avenidas; e espaços públicos de espaços de lazer e conservação, que abrange as praias, praças e parques.

Nesse contexto, ainda, apresenta-se os espaços públicos com restrição ao acesso e à circulação, onde a presença é restrita e controlada a determinadas pessoas, como por exemplo, os edifícios públicos, hospitais, instituições de ensino, dentre outros. Além disso, importante salientar que, a manutenção dos espaços públicos é de competência e responsabilidade do município, estado ou União.

Os espaços privados constituem-se de propriedade privada, ou seja, de pessoas, empresas, lojas comerciais, casas, Shopping Centers, escolas particulares. Nesse caso, a manutenção e preservação locais é de competência e responsabilidade dos proprietários, e não do município, estado ou União (MF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, 2019). Por fim, os locais acessíveis ao público (que são locais privados), onde é facultado às pessoas, o acesso conforme o preenchimento de determinadas condições, como por exemplo: pagamento de ingresso e/ou despesas pela utilização do local e/ou serviços. Dessa forma, não se confunde lugar público com espaço acessível ao público (ou aberto ao público). Tomando como exemplo, os shopping centers e bancos, esse são estabelecimentos comerciais privados, acessíveis ao público em determinado horário.

Diante do exposto, entende-se que, os locais acessíveis ao público não restringem o direito de ir e vir, ao impedir o acesso fora dos horários determinados, bem como limitam o acesso de crianças e animais em seus espaços. Mesmo que em alguns locais, a lei proíbe o acesso desse por questões de higiene e segurança.

4.5 Breve contextualização da Lei das Terras do Maranhão

Nos anos 60, a conjuntura agrária maranhense entra no contexto político da modernização conservadora da agricultura nacional, arquitetada a partir de matrizes conservadoras e elitistas dentro do projeto tecnocrata definido pelos militares. Isso promoveu expulsão de posseiros, grilagem de terras e assassinatos de camponeses levando milhares de trabalhadores rurais do Maranhão a migrarem para outros estados do Brasil. Assim, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Muitos maranhenses migraram para outros estados brasileiros no período de

1986 a 1991; também nesse período foi registrado pelo IBGE o quantitativo de 17.073 maranhenses vivendo há pelo menos uma década no Mato Grosso eram migrantes que saíram do Maranhão ainda na década de 1970 (IBGE, 2000). Esses dados apresentados por José de Souza Martins, corroboram uma das hipóteses desta pesquisa, a saber: a grande migração maranhense nas décadas de 1970 e 1980, tem como principal motivar a Lei Sarney de Terras de 1969. Esses dados, inclusive, são confirmados pelo governo do Maranhão. Segundo os dados do governo do estado, havia no ano de 1975 cerca de cem mil peões originários do estado trabalhando nas fazendas da Amazônia.

Dessa forma, nos últimos dez anos, 2005 a 2014, 79.945 famílias se envolveram em conflitos por terra no Maranhão e 4.341 trabalhadores foram envolvidos nas denúncias de trabalho escravo no estado. Assim, vê-se nitidamente que concentração fundiária caminha lado a lado com os conflitos no campo, causa estrutural dos gravíssimos problemas rurais do Brasil. O estado do Maranhão vem apresentando, ano após ano, grande incidência de conflitos por terra, figurando sempre entre os estados que mais apresenta invasões de terras camponesas, quilombolas e indígenas.

A partir desta lei os governos de cunho Sarney trataram de impor medidas relativas ao camponês maranhense, o que dificultou de certo modo as milhares de famílias que habitavam essa parte do estado. Assim, para operacionalizar o projeto fundiário do Maranhão, Sarney criou, logo após a Lei nº 2.979/69, as Delegacias de Terras, objetivando disciplinar e organizar a ocupação das “terras livres” do Maranhão e titular áreas reservadas à colonização. Nesse contexto, a imensa maioria das terras devolutas do estado foram destinadas aos grandes grupos empresariais que visavam, sobretudo, modernizar a grande propriedade rural maranhense, questão que levou à marginalização milhares de famílias camponesas. Seguindo esse viés, recorri mais uma vez ao Padre Victor Asselin na tentativa de compreender as implicações da monstruosa Lei nº 2.979/69. Ele vaticina que “[...] a mentalidade dessa lei era dizer que só os capitalistas poderiam desenvolver o Estado, pois o lavrador maranhense é atrasado e rudimentar.

4.6 Análise Documental do artigo 18º Lei Nº 6.766/79

O artigo 18º da Lei Nº 6.766/79 trata-se do Registro do Loteamento e

Desmembramento. Quando da aprovação do projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador terá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, com os documentos listados a seguir: I - título de propriedade do imóvel; I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, contemplando os últimos 20 (vintes anos), com os devidos comprovantes; III - certidões negativas dos tributos municipais, estaduais e federais incidentes sobre o imóvel; de ações reais relacionadas ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos; c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV – certidões dos cartórios de protestos de títulos no nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos; ações pessoais referentes ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; de ônus reais relativos ao imóvel e sobre ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pelo Distrito Federal ou pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, incluindo a execução das vias de circulação do loteamento, quadras e logradouros, demarcação dos lotes, e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, que tenha duração máxima de quatro anos.

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual deve constar de forma obrigatória as indicações previstas nesta Lei; VII – Apresentar declaração do cônjuge do solicitante de que aprova o registro do loteamento. Os períodos referidos anteriormente, terão como base a data do pedido de registro do loteamento, onde deverão ser extraídas no nome daqueles que tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel nos períodos considerados.

A presença de protestos, ações pessoais ou de ações penais, salvo as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não inibirá o registro do loteamento, caso o solicitante comprove que esses não prejudicarão os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar inepto a comprovação apresentada, acarretará a dúvida perante o juiz.

A declaração a que se refere o item VII citado anteriormente não desobrigará

o anuência do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que poderão ser praticados pelo seu cônjuge.

O título de propriedade será abdicado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes que apresentem uma menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou pelas entidades autorizadas por lei.

Ademais, quando do pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos itens V e VI discorridos acima, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial, do decreto de desapropriação.

5. METODOLOGIA

Definidos os objetivos do trabalho, no presente capítulo apresenta-se a metodologia utilizada no estudo. Quanto ao método, utilizou-se o dedutivo que envolve um processo de análise da informação que faz a utilização do raciocínio lógico, e em seguida a dedução para obter uma conclusão a respeito de um determinado objeto de estudo (LAKATOS; MARCONI, 2007).

Quanto a sua natureza a presente pesquisa se identificou como uma pesquisa aplicada com o objetivo de gerar conhecimentos para aplicação prática, dirigidos à solução de problemas específicos. Quanto aos objetivos, trata-se de uma pesquisa exploratória envolvendo levantamento bibliográfico sobre o problema pesquisado e análise de exemplos (GIL, 2014).

Enquanto a sua abordagem, a pesquisa é qualitativa, pois analisou as opiniões e comentários quando na aplicação do questionário acerca da teoria e prática do registro de Loteamentos em São Luís – MA (LAKATOS; MARCONI, 2007).

A pesquisa foi realizada no Cartório de Registro da 1ª Zona em São Luís-MA, localizado na rua oswaldo Cruz, 1164 - Centro, São Luís - MA, CP: 65020-251. As fontes utilizadas foram: Biblioteca virtual UNICAMP, Biblioteca Brasileira de Teses e Dissertações, Periódicos CAPES, Pesquisa REPOSITORIUM, Digital USP,

Plataforma SUCUPIRA.

A amostragem utilizada foi não probabilística que seleciona os elementos da população para compor a amostra, depende dos critérios de julgamento do pesquisador ou do entrevistador no campo. A amostragem é a técnica adotada para obter uma amostra de uma população. A amostra da pesquisa foi o responsável geral do Cartório de Registro da 1ª Zona em São Luís-MA, isso representa o percentual de 100% do universo (LAKATOS; MARCONI, 2007).

Quanto aos procedimentos de coleta de dados, a pesquisa é bibliográfica, documental e de estudo de campo. A pesquisa bibliográfica adotada, teve o desenvolvimento em um estudo sintetizado de materiais já publicados por meio de literatura referente ao tema. A análise documental consiste em identificar, verificar os documentos com uma finalidade específica e, nesse caso, preconiza-se a utilização de uma fonte paralela e simultânea de informação para complementar os dados e permitir a contextualização das informações contidas nos documentos (GIL, 2014).

O estudo de caso, é um trabalho de campo precedido pela exposição do problema de pesquisa – questões orientadas que dependem da perseverança, criatividade e raciocínio crítico do investigador para construir descrições, interpretações, enfim, explicações originais que possibilitem a extração cuidadosa de conclusões e recomendações. Sendo que o estudo deve mostrar de maneira convincente como foram coletadas e avaliadas as evidências e encadeamento das conclusões finais da pesquisa. Sendo assim, através deste método será permitida uma análise mais específica e profunda das relações de registro de loteamentos (LAKATOS; MARCONI, 2007).

O instrumento de levantamento de dados foi o questionário aplicado com o responsável pelo Cartório objeto de estudo. O questionário compõe-se de 10 (dez) abertas e dissertativas. O questionário é um instrumento da pesquisa que tem finalidade de levantar informações escrita dos indivíduos entrevistados (LAKATOS; MARCONI, 2007).

6. ANÁLISE E DISCUSSÃO

Discussão da primeira questão:

A primeira questão buscou identificar quais os requisitos básicos adotados para o registro de um loteamento. Com base nos resultados obtidos, observou-se que é necessário que se tenha a aprovação pela municipalidade, e que é importante que o Loteamento tenha a área mínima exigida pela lei federal e municipal. Deve ser constituído de uma área pública, de acesso ao público, não murado. As áreas do Loteamento devem ser demarcados ou especificadas.

Para que se registre um Loteamento é necessário a apresentação dos seguintes documentos abaixo:

- 1) Unificação das áreas contíguas em única, quando houver mais de uma;
- 2) Prova de baixa no INCRA e Certidão Municipal afirmando que a área a ser loteada está situada em área urbana;
- 3) Requerimento do proprietário, dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis da comarca da situação do imóvel loteado, reconhecida firma, solicitando o registro do LOTEAMENTO, com o número da matrícula ou transcrição onde será realizado o registro solicitado;
 - 3.1) Tratando o proprietário de pessoa jurídica, o requerimento deverá ser

assinado pelo representante legal, juntamente com o Contrato ou Estatuto Social e alterações, registrados no Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou na Junta Comercial competentes e Certidão Simplificada da Junta Comercial atual.

3.2) Se o solicitante pessoa física ou jurídica, for representado por procurador, deverá, apresentado competente instrumento de mandato, com poderes especiais.

4) Título original de propriedade do imóvel;

5) Histórico original dos títulos de propriedade

6) CERTIDÕES NEGATIVAS:

a) de tributos municipais, estaduais e federais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, inclusive de pessoas jurídicas;

7) CERTIDÕES:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos no nome do loteador, pelo período de 10 anos; b) de ações pessoais relacionadas ao loteador, pelo período de 10 anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 anos;

8) Certidão Negativa de Débito do INSS (se pessoa jurídica);

9) Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos logradouros, quadras e lotes;

10) Carta Técnica da Viabilidade dos Serviços Públicos;

11) Exemplar do CONTRATO PADRÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA e TERMO DE TRANSFERÊNCIA, ou de cessão ou de promessa de cessão;

12) Quando pessoa física, apresentar a declaração do cônjuge do requerente de que está de acordo com o registro do loteamento;

13) Expedição de Licença Prévia do IEMA;

14) MEMORIAL DESCRITIVO devidamente aprovado e assinado pelo engenheiro responsável, contemplando todas medias e áreas de todas as quadras, lotes e demais áreas reservadas a equipamentos comunitários ou doadas à Municipalidade;

15) PLANTA que esteja de acordo com o Memorial Descritivo em gênero, número e grau, devidamente aprovada pelos órgãos estadual e municipal e assinada pelo engenheiro responsável;

16) PLANTA REDUZIDA do loteamento para publicar no Edital no Diário Oficial ou em qualquer Jornal de grande circulação na região durante 03 (três) dias consecutivos.

A ausência de um desses itens comprometem o registro de um Loteamento.

Discussão da segunda questão

A segunda questão teve o objetivo de demonstrar o passo a passo do registro de um loteamento.

1º PASSO: PEDIDO DE DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES NA PREFEITURA PELO LOTEADOR - O loteador deverá solicitar à Prefeitura a definição das diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. Junto com o requerimento, deve ser apresentado a planta do imóvel. Ficam dispensados dessa etapa - Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, essa etapa de fixação de diretrizes. Prazo de validade das diretrizes - 04 (quatro) anos. Fundamento legal: art. 6º a 8º da Lei nº 6766/79.

2º PASSO: APRESENTAÇÃO DO PROJETO NA PREFEITURA PELO LOTEADOR – O loteador apresentará o projeto na Prefeitura, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba (título de propriedade), expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia. Conteúdo do projeto: a) desenhos; b) memorial descritivo; c) cronograma de execução das obras (com duração máxima de quatro anos). Fundamento legal: art. 9º, da Lei nº 6766/79.

3º PASSO: DECRETO MUNICIPAL DE APROVAÇÃO - O projeto será aprovado pela Prefeitura Municipal, por meio da expedição de Decreto Municipal. Prazos – A lei municipal definirá os prazos de aprovação do projeto. Em caso de omissão, os prazos serão de 90 (noventa) dias para a aprovação e de 60 (sessenta dias) para aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

Fundamento legal: art. 12 e 13, da Lei nº 6766/79. Observação!!! Segundo a Lei de parcelamento do solo, no caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

4º PASSO: PEDIDO DE REGISTRO NO CRI PELO LOTEADOR - Após a aprovação do projeto (publicação do Decreto Municipal), o loteador deverá submetê-lo a registro imobiliário (Cartório de Registro de Imóveis). Prazo – 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto pela Prefeitura, por meio da publicação do Decreto Municipal. Documentos a serem apresentados ao Cartório pelo loteador: lista de documentos contida no art. 18, da Lei nº 6766/79. Fundamento legal - art. 18 e seguintes, da Lei nº 6766/79.

5º PASSO: COMUNICAÇÃO DO CRI AO MINISTÉRIO PÚBLICO - Após a expedição do decreto municipal e a remessa ao CRI, para registro, será dado vista do procedimento ao Ministério Público para manifestação, conforme orientação expedida por meio do Ofício Circular nº 040/2011 pela Corregedoria Geral de Justiça aos titulares dos serviços de Registro de Imóveis no Estado de Goiás.

Discussão da terceira questão:

A questão que tratou sobre os impactos ambientais gerados após a construção de um Loteamento, obteve como resposta que, a partir da expedição do Alvará, considera-se que o Loteamento está dentro dos requisitos de preservação ambiental de modo geral. No entanto, quando do descarte irregular de resíduos, exploração de recursos naturais, urbanização mal planejada podem acarretar em grandes prejuízos para o meio ambiente. O descarte errôneo de resíduos utilizados na construção de um Loteamento atingem diretamente os recursos naturais ao seu redor.

Outro fator importante é o crescimento acelerado das cidades onde não há um planejamento urbano adequado. A retirada de parques e demais áreas verdes para a construção de casas, prédios, e loteamentos é atualmente, um dos principais tipos de impactos ambientais causados pela ação humana. Vale frisar que, quanto menor for a área verde de uma cidade, maior será a poluição do ar. Outro aspecto inerente a isso, é o crescimento populacional que reflete diretamente na produção de resíduos sólidos e lixo orgânico sem receber tratamento e reciclagem.

Discussão da quarta questão:

A questão quatro versou sobre quais medidas são tomadas quando um Loteamento apresenta irregularidades. De acordo com os resultados, verificou-se que encaminha-se o caso para o Ministério Público. De forma analítica, isso demonstra que o cartório não tem a competência de julgar, punir, lançar multas sobre os Loteamentos que estejam irregulares. Nessa perspectiva, aciona-se o Ministério Público, que é uma instituição permanente e essencial à função jurisdicional do Estado, tendo responsabilidade diante perante o Judiciário, pela defesa da ordem jurídica e dos interesses indisponíveis da sociedade. Geralmente as irregulares encontradas em um loteamento são advindas de uma invasão de terreno ou algo similar.

Discussão da quinta questão:

Esta questão buscou descrever qual a importância do Loteamento para a economia, as famílias, para sociedade de modo geral. A resposta encontrada, apontou que a criação de um loteamento gera emprego, desenvolvimento da região, bem como incidências de impostos gerando receitas para o governo. Diante disso, destaca-se que a garantia de acesso à moradia para da população considerada de baixa renda é indispensável para atender as necessidades dos grupos sociais que se encontrem em situações mais vulneráveis. Com isso, faz-se necessário que sejam aplicadas as políticas habitacionais que permitam a inclusão destes indivíduos no meio social assegurando-lhes uma moradia.

Dessa forma o Loteamento é um agente de grande importância para a sociedade, pois, as questões habitacionais se inserem no contexto contemporâneo e é relevante para a compreensão dos elementos iniciais para a produção e reprodução do espaço geográfico.

Discussão da sexta questão:

Nesta questão indagou-se sobre quais os fatores que contribuem para o NÃO registro de um Loteamento. Conforme o estudo realizado, os principais fatores são: pendência documental, burocracia na legislação municipal e custo de

implementação por parte do município. Como demonstrado na primeira questão, a ausência de qualquer documento acarreta no indeferimento da solicitação do registro de um loteamento.

Observa-se que a burocracia da legislação também interfere diretamente para que um loteamento não seja registrado, visto que, a burocracia da legislação municipal se baseia em rotinas e procedimentos, como uma forma de garantir que as pessoas realizem exatamente aquilo que delas se esperam, ou seja, as normas se tornam absolutas, as regras e rotinas tornam-se sagradas, podendo tornar o processo de registro do loteamento mais complexo.

Outro fator apresentando foi o custo de implementação por parte do município, lembrando que esse é principal beneficiado em relação a arrecadação de receitas, pois, ele cobra o Imposto sobre a transmissão de bens imóveis - ITBI; e Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU sobre os loteamentos registrados.

Discussão da sétima questão:

A sétima questão teve o objetivo de identificar a origem dos recursos financeiros para custear a criação de um Loteamento. Verificou-se que os recursos aplicados na construção de loteamento são exclusivamente próprios, particulares, salvo em algum caso não eventual que se constitua de recursos de terceiros – caso ainda desconhecido pelo estudo.

Discussão da oitava questão:

A oitava questão buscou revelar quais as principais falhas ou erros que acontecem no registro de um Loteamento. O estudo demonstrou que, a principal falha que ocorre constatemente na solicitação de registro de um loteamento é a apresentação de certidão em nomes dos antecessores, ou seja, em nome de terceiros. Esse fator, impossibilita o registro do loteamento, dentre outros fatores, esse foi o principal erro encontrado durante o estudo.

Discussão da nona questão:

Esta questão versou sobre as diferenças de um Loteamento aberto e um Fechado. O resultado encontrado nesta questão, aponta que no loteamento aberto,

não tem manutenção da área ao seu redor, a segurança, fica a cargo do poder público, a não ser que os moradores paguem pelo serviço. No caso do loteamento fechado, a manutenção é realizada por meio da gestão das associações de moradores, o pagamento de taxas de manutenção é alocado para custear as despesas, como segurança e infraestrutura.

Discussão da décima questão:

A última questão buscou verificar se na prática, a legislação sobre Loteamento atende as necessidades do cotidiano no registro de um Loteamento. De acordo com o estudo, verificou que a lei não atende na sua totalidade as necessidades do cotidiano, pois, considerando que a lei é antiga, e não apresenta as particularidades dos casos e loteamentos atuais.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente monografia teve o objetivo de analisar a teoria e prática do Registro de Loteamento em São Luís, considerando os principais fatores e aspectos relevantes da temática em questão. A problemática abordada no trabalho, limitou-se em obter respostas sobre quais os fundamentos teóricos e procedimentos práticos adotados no Registro de Loteamento São Luís. Ao final da pesquisa, verificou-se que o problema foi respondido, e os objetivos da pesquisa foram alcançados.

De acordo com o estudo realizado, a pesquisa apontou que para realizar o registro de um Loteamento, é necessário que se tenha a aprovação do ente Municipal respectivo, onde o Loteamento em questão deve possuir as exigências mínimas apresentadas pela lei federal e municipal. Dentre outros fatores deve possuir a área pública demarcada ou especificada, de acesso ao público e não murado.

Com base nos resultados encontrados, é de suma suma importância que a

construção de um Loteamento, esteja dentro dos parâmetros de preservação e conservação do meio ambiente, pois, a retirada de parques e demais áreas verdes para a construção de casas, prédios, e loteamentos é atualmente um dos principais tipos de impactos ambientais causados pela ação humana. Com isso, pode-se deduzir que, quanto menor for a área verde de uma cidade, maior será a poluição do ar.

Constatou-se que, o cartório por si só, não detém a competência de punir aqueles loteamentos que por ventura se encontrem em situações irregulares, essa função pertence ao Ministério Público. A prática de registro de Loteamento é bastante burocrática, isso dificulta o processo e interesse de se registrar um Loteamento.

Dentre outros fatores, a criação de um loteamento promove de imediato a geração de emprego, isto é, uma fonte recursos financeiros para as famílias, gerando desenvolvimento na região, bem como incidências de impostos que implicam no aumento das receitas para o município.

Nesse contexto, o Loteamento sem irregularidades, dentro dos padrões estabelecidos pela legislação pertinente, garante o acesso à moradia para a população considerada de baixa renda, sendo indispensável para atender as necessidades dos grupos sociais que se encontrem em situações mais vulneráveis. Esse fator, também faz alusão de forma prática às políticas habitacionais que buscam incluir esses indivíduos no meio social promovendo-lhes um lugar para residir.

Diante do exposto neste trabalho, entende-se que o registro de um Loteamento apresenta particularidades específicas e que devem ser observadas, pois, caso contrário, o registro será indeferido pelo agente competente, o cartório. Ademais, pode-se dizer que, a construção de um Loteamento gera benefícios tanto para a sociedade quanto para o ente público respectivo.

Portanto, essa monografia cumpre com a sua função de questionar sobre essa problemática, bem como produzir uma reflexão sobre os aspectos importantes a respeito da teoria e prática do registro de Loteamentos como uma fonte de renda para o ente público atendendo a uma necessidade social de uma determinada classe ou grupo de pessoas. Dessa forma, abre-se o parâmetro para a produção de novos trabalhos que busquem um aprofundamento temático, contribuindo assim para a

área científica e acadêmica de ciências imobiliárias.

REFERÊNCIAS

AWAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BALBINO FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 1999.

BUSTAMANTE, Nathalia. **Como fazíamos sem cartório**: A evolução dos registros de documentos, 2016. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/como-faziamos-sem-cartorio-a-evolucao-dos-registros-de-documentos/> Acesso em: 15.set.2019.

BRASIL, **Código Civil; Comercial; Processo Civil; Constituição Federal**. Obra coletiva de autoria da Editora Revista dos Tribunais com a organização Yussef Said Cahali. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2008.

_____. **Decreto Lei n. 55.815, de 08 de março de 1965.** Estabelece normas para a escrituração dos Registros criados pela Lei numero 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre Condomínio e Incorporações Imobiliárias, no Registro Geral de Imóveis. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em: 18 set. 2019.

BRASIL. **Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm> Acesso em: 16 set. 2019.

CAMBLER, Everaldo agosto. **Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária.** 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis.** Rio de Janeiro: Forense, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registro de imóveis.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.** São Paulo: Editora Atlas, 2014.

KONNO, Alyne Yumi. **Registro de imóveis – Teoria e prática.** São Paulo. Memória Jurídica .2007.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. de A. **Fundamentos de metodologia científica.** 6. ed. 5. reimp. São Paulo: Atlas, 2007.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. **Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação: Lei n. 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar.** 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Urbanismo e proteção ambiental,** RDP no 39/40, ERT, São Paulo: 1976.

MF EMPREENDIMENTOS, **Loteamento fechado e aberto: qual a diferença?** 2019. Disponível em: <http://mfloteamentos.com.br/2019/01/18/loteamentos-fechado-e-aberto-qual-a-diferenca/>> Acesso em: 15 out. 2019.

PASSOS, Leandro Rafael. **O Registro da Incorporação Imobiliária: considerações sobre sua importância à luz da Lei n. 4.591/64.** Universidade do Vale do Itajaí, 2008. Disponível em: <http://siaibib01.univali.br/pdf/Leandro%20Rafael%20Passo>> Acesso em: 20.set.2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

REGISTRO DE IMÓVEIS. 1º Zona de Porto Alegre. **Princípios do Registro Imobiliário Formal**, 2003. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=241>> Acesso em: 10.out.2019.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. Atualizadores: Nagib Slaibi filho e Gláucia Carvalho. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica**: um estudo de história do direito brasileiro. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.



APÊNDICE A

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE CIÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

Eu, **GIAN LUÍS SILVA DOS SANTOS**, aluno do oitavo período do curso de Ciências Imobiliárias da Universidade Federal do Maranhão – UFMA, venho lhe solicitar que possa respondê-lo de forma que venha contribuir para o desenvolvimento da presente Monografia sendo esse um estudo de caso com o título: **“INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: Teoria e Prática no registro de Loteamento em São Luís”**. A abordagem tem enfoque na teoria e prática no registro de Loteamento, considerando de forma detalhada os procedimentos que são realizados no registro do Loteamento, bem como os impactos que o mesmo causa na

sociedade e meio ambiente. Para isso, solicita-se sua permissão para que os resultados do estudo de caso possam ser divulgados na Monografia; porém, nas respostas aos questionários não serão divulgados os dados pessoais do entrevistado, apenas o objeto de estudo, campo de estudo e os dados coletados, preservando-se o sigilo da autoria das informações prestadas. O questionário contém 10 perguntas abertas.

Desde já agradeço sua atenção e disponibilidade.

GIAN LUÍS SILVA DOS SANTOS

Questionário

1) Quais os requisitos básicos que um loteamento deve possuir para ser registrado?

2) Quais procedimentos práticos são realizados para que ocorra o registro de um Loteamento?

3) Quais os impactos ambientais gerados após a construção de um Loteamento?

4) Quais as medidas tomadas quando um Loteamento apresenta irregularidades?

5) Descreva qual a importância do Loteamento para a economia, as famílias, para sociedade de modo geral.

6) Quais os fatores que contribuem para o NÃO registro de um Loteamento?

7) Qual a origem dos recursos financeiros para custear a criação de um Loteamento?

8) Quais as principais Falhas/ou erros que acontecem no registro e na construção de um Loteamento?

9) Como se diferencia de forma prática um Loteamento aberto e de um Fechado? Existem exigências distintas?

10) Na prática, a legislação sobre Loteamento atende as necessidades do cotidiano no registro de um Loteamento? Justifique.

APÊNDICE B

MODELO DE MEMORIAL DESCRITIVO DE LOTEAMENTO

=MODELO=

PREFEITURA MUNICIPAL

**MEMORIAL DESCRITIVO E
JUSTIFICATIVO DO LOTEAMENTO**

R E S I D E N C I A L
MODELO

PROPRIETÁRIO

FULANO DE TAL

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engº FULANO

CREA: 123456789

LOCAL

GLEBA 00 – QUARTEIRÃO 00.000, entre Fazenda Lagoa Serena, Jardim Adhemar de Barros, Jardim Esplanada, Sociedade Amigos do Bairro de Vila Princesa e FEPASA. MUNICÍPIO DE CAMPINAS – SP

Junho / 2019
Revisão Setembro / 2019

MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO

1. IDENTIFICAÇÃO

Obra: Arruamento e loteamento

Nome Oficial do Empreendimento: **RESIDENCIAL MODELO**

Município: Campinas – SP.

Proprietário: FULANO DE TAL, CPF...

Autor do Projeto: BELTRANO, Título – CREA/CAU: 123456789

Responsável Técnico: FULANO, Engenheiro Civil – CREA:

123456789 Área da Gleba: 00.000,00m².

Endereço da Gleba: GLEBA 00 — QUARTEIRÃO 00.000, entre Fazenda Lagoa Serena, Jardim Adhemar de Barros, Jardim Esplanada e Sociedade Amigos do Bairro de Vila Princesa e FEPASA, Rua Elysio Prado Moreira, s/nº, Campinas/SP.

Distância do centro do município: de aproximadamente 13,00km (treze quilômetros) em linha reta, do centro do município de Campinas.

Acessos oficiais principais: Rua Elysio Prado Moreira, Rua Eliphaz M. C. Vilela do loteamento Jardim Adhemar de Barros e Rua 2 e Rua 4 do loteamento Jardim Esplanada que dão acesso a Avenida Martinho Lutero Do Jardim Ademar de Barros.

2. DESCRIÇÃO DA GLEBA

- Áreas vulneráveis (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas, geologicamente frágeis);
- Valor paisagístico natural (grotas, nascentes, vegetação etc.);
- Corpos d'água;
- Vales secos e linhas de drenagem natural;
- Declividades predominantes;
- Existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio;
- Usos anteriores (depósito de lixo, indústria, agricultura, etc.);
- Construções existentes a demolir ou não; etc.

=EM MODELO=

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO

QUADRO 1 – Distribuição dos lotes por tipo de uso.

Natureza Do Loteamento			
LOTES	N.º	ÁREA (m²)	%
Lotes residenciais	976	204.570,19	97,47
Lotes comerciais	14	5.299,40	2,53
Lotes industriais			
Lotes residenciais e comerciais (mistos)			
TOTAL	990	209.869,59	100,00

QUADRO 2 – Quadro de áreas do Loteamento

it.	Especificação	Áreas (m²)	%
1	Lotes (990 lotes)	209.869,59	45,06
2	Áreas Públicas	255.917,92	54,94
2.1	Sistema Viário	111.109,75	23,85
2.2	Áreas Institucionais	43.833,75	9,41
2.2.1	Equipamento Público Urbano	29.825,20	6,40
2.2.2	Equipamento Público Comunitário	14.008,55	3,01
2.3	Espaços Livres de Uso Público	100.974,42	21,68
2.3.1	Áreas Verdes	71.338,22	15,32
2.3.2	Sistemas de Lazer	29.636,20	6,36
3	Área total loteada	465.787,51	100,00
4	Total da Gleba	465.787,51	

=MODELO

4. ESPECIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Identificação das vias	Largura do leito carroçável (m)	Largura do passeio (m)	Declividade longitudinal Máx	Tipo de revestimento
			(%)	
Rua 1	9,00	3,00	2,74	Asfalto
Rua 2	7,00	2,50	6,85	Asfalto
Rua 3	7,00	2,50	2,68	Asfalto
Rua 4	7,00	2,50	5,88	Asfalto
Rua 5	7,00	2,50	8,90	Asfalto
Rua 6	7,00	2,50	1,94	Asfalto
Rua 7	7,00	2,50	1,22	Asfalto
Rua 8	8,00	3,00	1,26	Asfalto
Rua 9	7,00	2,50	9,51	Asfalto
Rua 10	7,00	2,50	9,17	Asfalto
Rua 18	7,00	2,50	7,28	Asfalto
Rua 19	7,00	2,50	8,25	Asfalto
Rua 20	7,00	2,50	5,81	Asfalto
Rua 21	9,00	3,00	8,45	Asfalto
Rua 22	7,00	2,50	5,49	Asfalto
Rua 26	7,00	2,50	7,78	Asfalto
Rua 27	7,00	2,50	6,78	Asfalto
Rua 28	7,00	2,50	5,26	Asfalto
Rua 29 – Tr.1	9,00	3,00	8,13	Asfalto
Rua 29 – Tr.2	9,00	3,00	8,42	Asfalto
Rua 30	8,00	3,00	5,03	Asfalto
Avenida 1 – Lado A	10,50	3,00	4,85	Asfalto
Avenida 1 - Lado B	10,50	3,00	6,97	Asfalto
Alça	12,00	3,00	3,83	Asfalto

4.1 TIPO DE PAVIMENTAÇÃO E HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS

Todas as vias deverão ter pavimentação tipo III com exceção das Vias Locais, que deverão ser do tipo II.

Vias Arteriais: Avenida 1

Vias Coletoras: 1, 7, 17 e 20.

Vias Locais: 2, 3, 4, 5

5. ESPECIFICAÇÃO DAS QUADRAS E LOTES

QUADRA	QTDE DE LOTES	ÁREA TOTAL DA QUADRA (m ²)
A	1	556,16
B	17	3.507,62
C	66	14.184,17
...

6. ÁREAS PÚBLICAS QUE PASSARÃO AO DOMÍNIO DO MUNICÍPIO

No ato do registro do loteamento, passarão a integrar o domínio do Município todas as Vias, Áreas Institucionais (Equipamentos Público Comunitário e Urbano), Áreas Verdes e Sistemas de Lazer constantes do projeto, a saber:

6.1 SISTEMA VIÁRIO: área total de 111.109,75m², sendo:

Rua 1 –comprimento médio de 309,72m, largura de 15,00m e área de 4.593,01m²;
Rua 2 –comprimento médio de 140,85m, largura de 12,00m e área de 1.707,44m²;
Avenida 1 – Tr.1 - comprimento médio de 320,87m, largura de 30,00m e área de 9.484,53m²; Avenida 1 – Tr.2 - comprimento médio de 284,99m, largura variável e área de 4.558,92m²; Avenida 1 – Tr.3 - comprimento médio de 166,00m, largura variável e área de 3.122,10m²; Alça 1 – comprimento médio de 67,46m, largura de 12,00m e área de 1.431,70m²;

6.2 ÁREAS INSTITUCIONAIS: área total de 43.833,75m², sendo:

Área Institucional 1 – Equipamento Público Comunitário – com área de 14.008,55m²;
Área Institucional 2 – Equipamento Público Urbano – com área de 6.369,36m²;
Área Institucional 3 – Equipamento Público Urbano – E.T.E. – com área de 2.323,74m²;

6.3 ÁREAS VERDES: área total de 71.338,22m²,

sendo: Área Verde 1 - com área de 26.446,96m²;
Área Verde 2 - com área de 39.937,65m²;

6.4 SISTEMAS DE LAZER: área total de 29.636,20m²,

sendo: Sistema de Lazer 1 - com área de 5.797,80m²;
Sistema de Lazer 2 - com área de 6.322,23m²;

=MODELO=

7. **INFRAESTRUTURA**

Descrever os serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento, bem como identificar os responsáveis pela implantação e operação dos mesmos, a saber:

- a. **Sistema de Abastecimento de Água Potável:** será implantado pelo loteador de acordo com as especificações e prazos definidos pela SANASA-CAMPINAS que será a responsável pela operação do mesmo.
- b. **Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto:** será implantado pelo loteador de acordo com as especificações e prazos definidos pela SANASA- CAMPINAS que será a responsável pela operação do mesmo.
- c. **Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Sistema de Iluminação Pública (forma de fornecimento):** serão implantadas pelo loteador de acordo com as especificações e prazos definidos pela CPFL e Prefeitura Municipal de Campinas, sendo que a CPFL será responsável pela operação da mesma.
- d. **Sistema de Drenagem de Águas Pluviais:** será implantada pelo loteador rede de galerias de águas pluviais de acordo com o projeto aprovado e normas técnicas da Prefeitura Municipal de Campinas. Onde não houver necessidade da rede, o escoamento será superficial e pela gravidade.
- e. **Guias e Sarjetas:** serão executadas pelo loteador de acordo com as normas técnicas da Prefeitura Municipal de Campinas.
- f. **Pavimentação:** será executada pelo loteador pavimentação para tráfego pesado do Tipo III em todas as vias, com exceção das Vias Locais, que deverão ser do tipo II.
- g. **Sistema de Coleta e Destinação do Lixo (periodicidade):** o empreendimento será atendido através do Departamento de Limpeza Urbana do Município. Descrever conforme a Certidão do DLU.

Proprietário

Fulano de tal

Autor do Projeto e Responsável Técnico

Eng. Civil fulano CREA: 123456789

ART: 92221220090094623 - DU: 9242