
Apresentação



Esta quarta edição, revisada e atualizada, tem o objetivo precípua de apresentar, em detalhes, todos os aspectos de um empreendimento imobiliário de parcelamento do solo urbano – loteamento e desmembramento –, inclusive com excelentes trabalhos de professores e profissionais que participam dos Cursos de Parcelamento do Solo e Desenvolvimento Urbano promovidos pela UNIVERSIDADE SECOVI-SP.

Esse complexo, mas gratificante, ramo dos negócios imobiliários, presta um serviço social da mais alta importância, na medida em que transforma glebas em centenas e milhares de lotes, proporcionando, principalmente aos menos favorecidos, a oportunidade de construir sua casa própria, através de um sistema que realmente atende a função social da propriedade.

Os cuidados, estudos, providências, análises e informações necessárias ao exercício da atividade de parcelamento do solo urbano, para que o loteador/empreendedor não seja surpreendido por prejuízos, restrições e sanções administrativas e criminais, aumentados a cada nova legislação editada, bem como o contato permanente com os loteadores, Poderes Públicos e entidades representativas do setor, estimularam os autores à edição de mais este trabalho.

Embora trabalhosa e difícil, ainda é possível exercer a atividade de loteamento nos municípios onde a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano é realista, *i.e.*, a exigência de infraestrutura é compatível com a situação socioeconômica dos municípios e, principalmente, em municípios que contêm normas simplificadas de procedimentos, estabelecendo prazos para a expedição de diretrizes, aprovação, vistoria e recebimento das obras e serviços do empreendimento.

Com uma visão séria e responsável da atividade de parcelamento do solo, é que procuramos desenvolver este trabalho que, esperamos, possa dar uma contribuição valiosa, proporcionando a proprietários de glebas (loteadores), empresários (empreendedores), profissionais de empresas especializadas e de áreas afins, advogados, engenheiros, arquitetos, corretores de imóveis, estudantes e funcionários do Poder Público que atuam

no setor de parcelamento do solo e desenvolvimento urbano, prestadores de serviços e estudiosos do assunto, uma dimensão panorâmica e ao mesmo tempo detalhada, para que os empreendimentos sejam idealizados, projetados, aprovados, registrados, implantados, vendidos e administrados adequadamente. Por extensão, na medida em que os parcelamentos são produzidos e registrados conforme as normas legais e com qualidade desejável, os proprietários (loteadores) de glebas e os empreendedores também são protegidos, minimizando-se as potencialidades de conflitos, inclusive de pretensões infundadas de terceiros mal intencionados e chantagistas.

Trabalhar para que, inclusive os compradores de lotes – especialmente populares –, possam ter o seu terreno e edificar a sua casa própria, plenamente legalizados, produzidos com qualidade e de acordo com as posturas públicas, sempre foi e continua sendo uma das nossas maiores preocupações.

A falta de conhecimento da legislação, aliada a outros fatores, como a utilização de fórmulas mágicas para solução de problemas que se apresentam durante a aprovação de projetos, no registro imobiliário, na implantação das obras ou no atendimento às obrigações legais, fiscais e contábeis, leva o empreendedor a parar no meio ou no final do primeiro negócio, e o proprietário/loteador de uma gleba a ter sérias dores de cabeça e não mais querer ouvir falar em loteamento.

Entre esses inúmeros fatores, podemos citar:

- a perigosa simplicidade no uso, em excesso, da intuição na elaboração de cálculos econômicos e financeiros;
- a contratação de empresas não especializadas e de profissionais não habilitados e até irresponsáveis, para elaboração de levantamentos topográficos e projetos;
- o início de obras e serviços antes da aprovação do projeto e/ou da promoção das vendas, antes do registro imobiliário do parcelamento;
- a perda do prazo para o registro imobiliário do parcelamento; a não conclusão das obras e serviços no prazo estipulado no cronograma físico ou no alvará de aprovação e/ou em compromissos assumidos formalmente ou condicionados em aprovações feitas por órgãos públicos;
- a aplicação de materiais e mão de obra não condizentes com as exigências técnicas na implantação da infraestrutura do empreendimento e o desmatamento não autorizado;
- a demasiada confiança no *marketing* intuitivo;

- a elaboração de contratos sem a devida observância às normas contidas na legislação específica e geral que envolvem o empreendimento;
- as rescisões de contratos de compromisso de venda de lotes sem a obrigatória devolução parcial das prestações recebidas;
- a falta de averbação do termo de verificação de obras e serviços no Serviço de Registro de Imóveis competente;
- a cobrança de taxas indevidas dos compradores de lotes, a omissão de informações e a publicidade enganosa sobre o empreendimento, em flagrante desrespeito ao Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, o parcelamento do solo urbano é uma atividade econômica regulamentada por leis, decretos, códigos, medidas provisórias, instruções normativas, resoluções, provimentos, além das normas contidas na Constituição Federal, especialmente as de política urbana nacional.

Todo este conjunto de normas, editado pelas três esferas do Poder Público (federal, estadual e municipal), muitas vezes conflitantes no estabelecimento de exigências diferentes para casos iguais dificulta, sobremaneira, o cronograma financeiro do loteador/empreendedor, até porque isso vem aliado aos atrasos nas aprovações, na expedição de licenças para instalação do empreendimento e nas vistorias para recebimento de obras e serviços pela Prefeitura, órgãos e concessionárias de serviços públicos. Registre-se, ainda, as não raras superposições de exigências dos Poderes Públicos.

Mesmo sendo esta uma atividade complexa, nem por isso tem ela desanimado os profissionais e empresas especializadas no desenvolvimento urbano, que, diretamente ou em parceria com proprietários de glebas, têm criado condições para que até propriedades ociosas, não utilizadas ou subutilizadas, atendam à função social prevista no artigo 182 da Constituição Federal, através do seu parcelamento.

Há que se acrescentar, ainda, que não são poucos os casos em que o único meio de se vender uma gleba é através do seu parcelamento, especialmente quando o seu proprietário se vê diante da impossibilidade de aliená-la como área bruta, dado o seu alto valor, determinado pelo tamanho, localização e outros fatores inerentes à gleba, ou em vista de alguma peculiaridade, tal como o risco de invasões, o elevado valor do lançamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e as dificuldades para manutenção permanente da sua posse, com a contratação de caseiros, vigias, construção de cercas etc.

Orientar para que os brasileiros que se dedicam à atividade do parcelamento do solo urbano atuem sempre com respeito à lei e ao interesse social que norteia este setor de nossa economia, é o nosso objetivo maior e, por isso, o fim da quarta edição deste livro não é outro senão servir, com humildade, para o bem comum.

OS AUTORES