

Kelly Durazzo
Cleo Groeninga de Almeida

LOTEANDO UMA GLEBA

Dos fundamentos jurídicos
aos resultados empresariais

2026

 EDITORA
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

ASSOCIAÇÃO COMO ATIVO DE VALOR PARA PROJETOS IMOBILIÁRIOS

Mariangela Machado¹

1. INTRODUÇÃO

Conceber e implantar empreendimentos imobiliários, especialmente loteamentos abertos, com controle de acesso, núcleos urbanos e bairros planejados é de fato uma arte que envolve, além do próprio urbanismo, a definição do que se pretende entregar para a cidade: apenas mais um empreendimento, a transformação de uma região, de um território, ou a oferta de um novo marco urbanístico com urbanidade.

-
1. Diretora de Associações e Bairros Planejados do Secovi-SP. Gestora da AELO-Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano. Conselheira da ADIT BRASIL. Membro do IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário), atuando junto à Comissão de Loteamentos e Bairros Planejados. Coordenadora e docente nos cursos de Loteamentos da Universidade Secovi e do IBRADIM. Docente no curso de Especialização em Negócios Imobiliários da ESA – Escola Superior de Advocacia da OAB-SP. Detentora do título de especialista e coordenadora do GPASOLO (Gestores de Parcelamento do Solo). Diretora da empresa Focus Trading Desenvolvimento Urbano e Gestão Ltda., que atua com assessoria aos loteadores e às associações na estruturação e revisão de entidades civis (fundação, constituição, registro, legalização, regularização e reforma de instrumentos associativos), convenções condominiais e na realização de eventos e treinamentos imobiliários. Coautora dos livros “Comunidades Planejadas” da ADIT Brasil e “Loteamento e Condomínio de Lotes” do IBRADIM. Coparticipante na elaboração do livro “Manual de Bairros Planejados – Como construir uma cidade para as pessoas”, da ADIT Brasil.

Portanto, definir o conceito de um produto imobiliário é, inicialmente, pensar em atender ao desejo das pessoas ou criar um conceito de valor que elas possam entender e do qual queira fazer parte.

Empreender com sabedoria não é simplesmente conceber mais um produto imobiliário, mas, ao contrário disso, é concentrar esforços para atender à demanda do mercado e especialmente as pessoas, fazendo com que adquiram além de sua unidade de terreno, também o desejo essencial de fazer parte de um todo, que vai muito além de sua propriedade.

Isso sem deixar de pensar no capital a ser investido, nos riscos do negócio, nas demandas extraordinárias que ocorrerão ao longo da jornada desafiadora entre conceber, desenvolver e implantar um produto imobiliário que possa trazer o retorno financeiro necessário àqueles que investem e desenvolvem não apenas projetos, licenciamentos, aprovações, registros e comercialização, mas que criam o desejo de lugar, ou seja, produtos e comunidades entrelaçadas, valores patrimoniais, sociais, com respeito à lei, à cultura e ao meio ambiente.

Os profissionais de *marketing* têm um papel fundamental de fomentar este desejo, porém somente uma entidade civil organizada (Associações de Adquirentes) poderá, de fato, construir um ativo de valor para os projetos imobiliários, de forma contínua e capaz de traduzir esse desejo em satisfação, crença no produto e em sua evolução, transformando infraestrutura urbana em propósitos comunitários.

Com isso, o parcelamento de solo e as suas diferentes modalidades urbanísticas a serem nele edificadas serão precursores de capacitação e de desenvolvimento urbano e humano, não apenas aos seus usuários diretos, mas deixarão um legado especial às cidades e regiões, com ganhos exponenciais a todos os cidadãos que se beneficiarão destas implantações e das oportunidades que delas advirão.

Urbanizar, portanto, significa empreender e entregar urbanismo com urbanidade, ou seja, planejar espaços, desenvolver projetos simples ou sofisticados, de curto, médio ou longo prazo, onde a implantação da infraestrutura básica e complementar, possa, de fato, trazer como resultado a essência de transformação na vida das pessoas.

Caberá à dinâmica das comunidades que serão desenvolvidas com o tempo, levar os indivíduos ao bem-estar, a uma maior sensação de segurança, e a contar com uma boa e correta manutenção de suas áreas internas (públicas de uso comum e em suas áreas privadas), estimulando responsabilidades com a preservação socioambiental – enfim, um caminho mais curto para alcançar a prosperidade.

Uma Associação de Adquirentes, de Amigos, de Bairro, ou qualquer que seja a sua nomenclatura, tem que ter como objetivos comuns, disciplinar e cuidar de suas áreas de abrangência, a fim de acompanhar, garantir e permitir

a evolução natural do empreendimento e fazer com que sua comunidade trabalhe em sinergia, para que o produto imobiliário venha a convergir em espaços de vida e não apenas de valorização da propriedade, onde o todo será sempre mais importante do que o habitat individual.

2. DA LEGISLAÇÃO

A Constituição Federal em seu Artigo 5º., XVII a XXI, Artigo 174, parágrafo 2º. e o Código Civil Brasileiro (Lei Federal 10.406/2002), em seu Capítulo II, dos Artigos 53 ao 61, e especialmente o Artigo 53 estabelece que:

“Constituem-se Associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos”.

Popularmente, conceitua-se Associação como “Entidade civil de direito privado e sem fins lucrativos, com objetivos comuns entre seus membros associados”.

3. DA ESTRUTURAÇÃO DE UMA ASSOCIAÇÃO

A estruturação de uma Associação consiste em 3 fases:

FASE I – Da Fundação e Constituição:

Nesta primeira fase, deve-se dedicar à convocação e à realização de uma Assembleia Geral de Fundação e Constituição, onde deverá ser aprovada a constituição dessa entidade civil, aprovando-se um Estatuto Social e eleitos os seus primeiros dirigentes.

Deverá ser elaborada a seguinte documentação:

- Edital de Convocação da Assembleia Geral de Fundação e Constituição;
- Ata da citada Assembleia;
- Lista de Presença dos participantes;
- Estatuto Social da entidade civil;
- Termo de Posse dos dirigentes.

Essa documentação deverá ser apresentada ao Cartório Civil de Pessoas Jurídicas para apreciação, até que sejam atendidas as exigências legais, visando o seu devido registro.

É fundamental que a constituição da Associação, a citação de seus principais objetivos sociais e a obrigatoriedade do pagamento de uma taxa de contribuição associativa por associado, relativa à cota-parte do lote/imóvel a ser adquirido nas despesas e investimentos dessa Associação – de

responsabilidade do comprador/proprietário da unidade imobiliária – estejam devidamente contemplados:

- no Contrato-Padrão de Venda e Compra e seu Quadro Resumo, ou no Instrumento Particular ou Público de Venda e Compra;
- na matrícula imobiliária do empreendimento e/ou no Livro 3 – Registro Auxiliar junto ao Cartório de Registro de Imóveis, onde poderá ser apensada a documentação associativa, além de seu registro junto ao Cartório Civil de Pessoas Jurídicas.

FASE II – Da Legalização da Associação:

Nessa segunda fase que deve ser iniciada após o registro dos documentos associativos, deve-se prosseguir com o processo de cadastramento da pessoa jurídica da Associação junto a Receita Federal do Brasil, que se dá com a abertura do DBE (Documento Básico de Entrada) neste órgão, documento obrigatório para a obtenção do CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica).

FASE III – Da Regularização da Associação:

Após a obtenção do CNPJ, deve-se dar andamento a regularização da entidade civil junto aos demais órgãos públicos, tais como:

- Certificação Digital (Receita Federal);
- Cadastro Geral junto ao INSS;
- Cadastro de Contribuinte Municipal junto a Prefeitura Municipal;
- Registro junto a Caixa Econômica Federal (CEF) para a obtenção da Senha
- WEB etc.

Caso a Fase I venha a ser realizada e não seja dada sequência a realização das Fases II e III, por simples escolha de seus dirigentes que poderão optar por aguardar a obtenção do Termo de Vistoria de Entrega das Obras do empreendimento, cuja Associação assim atuará; tal fato poderá levar a entidade civil a incorrer em penalidade e consequentemente em ter que responder por multa por infração cometida a ser aplicada pela Receita Federal, tendo em vista que ficará comprovado que entre a data do registro da Associação e o pedido de abertura do DBE (Documento Básico de Entrada no CNPJ), haverá uma lacuna de tempo considerável que demonstrará que não houve providências de solicitação imediata do CNPJ, tendo ficado a entidade civil em um limbo jurídico e fiscal, e, portanto, em ato irregular desde a data do registro de sua fundação e constituição.

4. DA LEGALIDADE E DA LEGITIMIDADE E REGULARIDADE DAS ASSOCIAÇÕES

Devemos considerar as Associações legais:

- Quando os atos constitutivos estiverem registrados;
- quando houver a sua inscrição na Receita Federal (CNPJ e Certificado Digital);
- quando estiver regularizada junto ao INSS, Prefeitura Municipal (CCM) e outros órgãos competentes.

Para que possam ser consideradas Legítimas e Regulares se fará necessário que a sua administração venha a cumprir os preceitos estatutários, tais como:

- realização de sua gestão dentro dos respectivos mandatos;
- realização de Assembleias Gerais ou Setoriais Ordinárias;
- prestar contas periodicamente, conforme venha a estabelecer seu Estatuto Social;
- apresentar e deliberar sobre um Plano Orçamentário e Taxa de Contribuição Associativa, conforme venha a estabelecer o seu Estatuto Social;
- manter uma escrituração contábil anual, processo formal de registro de informações junto ao Fisco sobre as movimentações, faturamento e impostos a serem pagos pela entidade civil;
- manter as suas obrigações de natureza fiscal, tributária, trabalhista, previdenciária e outras em dia junto aos órgãos públicos competentes;
- e desenvolver os seus objetivos sociais em consonância com o que estabelece o Estatuto Social e as prioridades emanadas das Assembleias Gerais/Setoriais.

5. QUANDO CONSTITUIR UMA ASSOCIAÇÃO

Uma Associação poderá ser constituída:

- a) a qualquer tempo, desde que obtenha a aprovação de no mínimo 2/3 (dois terços) dos proprietários de unidades de uma mesma área de abrangência que sofrerão a atuação da entidade civil.

Neste caso não poderá haver a imposição da obrigação do pagamento da taxa de contribuição associativa aos demais que não vieram a

aderir a Associação, cuja entidade civil será constituída apenas com o objetivo de garantir o poder de representatividade de sua comunidade junto aos demais órgãos, autarquias, organizações não governamentais e entidades diversas.

- b) concomitantemente ao ato do registro do empreendimento imobiliário junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Poderá haver o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) e ao mesmo tempo ou a seguir a este registro, a entrada da documentação associativa junto ao Cartório Civil de Pessoas Jurídicas (CCPJ) para que se dê o registro dessa documentação.

Neste caso, recomenda-se levar toda a documentação associativa registrada no CCPJ para o CRI, em seu Livro 3 – Registro Auxiliar, sem deixar de constar a existência da Associação no contrato-padrão e seu Quadro Resumo ou em instrumento particular ou público de venda e compra.

O Livro 3 – Auxiliar é destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado, mas que tem relação de conteúdo com atos que estejam ou devam ser registrados no Livro 2 – Registro Geral.

- c) na fase de concepção do empreendimento imobiliário e após a aprovação municipal:

Esta é a fase ideal para se constituir uma Associação, pois este ato deve ser pensado desde o conceito do produto e sua definição, no momento de seu planejamento, assim como faz parte as demais áreas envolvidas:

- estudos de viabilidade legal, urbanística, ambiental e de saneamento, comercial, econômica e financeira, definição da estruturação societária e tributária, estudos preliminares de projetos e seus respectivos desenvolvimentos, o licenciamento, as aprovações, a elaboração de contratos e registros imobiliários, a implantação e entrega de obras e serviços, os investimentos em marketing e na comercialização (intermediação imobiliária, gerenciamento e monitoramento), na administração da carteira de recebíveis, na relação com os *stakeholders* (terreneiros/terrenistas, sócios investidores, fornecedores de produtos e serviços, vizinhança, parceiros em geral), além dos cuidados com o pós-vendas e tantas outras fases.

Portanto, devem ser previstos investimentos nas Associações, fincados em 03 importantes pilares:

- a Estruturação das Associações que envolve a fundação, constituição, legalização e a regularização da entidade civil;
- a Tutoria Urbana que se inicia antes da comercialização dos lotes e/ou das unidades imobiliárias, com o treinamento dos corretores com relação ao entendimento do que é uma Associação e seus benefícios como ativo de valor social e patrimonial, e também com a definição de uma régua de relacionamento, a qual a Associação atuará diretamente, através de profissionais dedicados, que poderão ser profissionais internos das próprias empresas empreendedoras/desenvolvedoras ou externos, pessoas jurídicas que poderão ser contratadas para este fim, o que acreditamos ser mais recomendável.

Estes profissionais agirão como braço de suporte à Associação na prestação de serviços e de informações com relação a comunidade que em breve se instalará.

A partir do momento da assinatura do contrato de venda e compra, os compradores/associados deverão receber ações contínuas de comunicação e de relacionamento, numa jornada de pleno acompanhamento, realizando eventos diversos que os reúna em locais diferentes na cidade, enquanto o empreendimento estiver em período de obras, proporcionando o convívio das pessoas e o conhecimento de seus anseios e necessidades.

A Tutoria Urbana é o meio de se ativar a Associação e engajar a comunidade, melhorar a experiência do usuário e dos empreendedores e com isso, mitigar riscos e valorizar a marca e o negócio.

- a Governança: que é um conjunto de práticas, processos e normas que regulam a maneira como as Associações são gerenciadas e controladas.

Ela estabelece as diretrizes de atuação das entidades, a fim de garantir uma conduta transparente, ética e responsável.

É através de mecanismos de liderança, estratégia e controle, avaliados continuamente, que se estabelece com maior eficácia o direcionamento das ações e um melhor monitoramento de atuação das gestões, as quais devem ser focadas na prestação de serviços em prol de sua comunidade.

O processo de comunicação da alta gestão com as suas comunidades deve ser um dos pontos de maior relevância e atenção dos dirigentes, para que os objetivos estatutários e sociais sejam plenamente alcançados, buscando desenvolver metas, priorizar investimentos e estimular uma maior participação dos envolvidos, especialmente com relação aos órgãos sociais e aos associados.

Caberá, pois, às Associações, o papel de aprimorar as relações e fazer a dinâmica da comunidade acontecer.

Portanto, os investimentos a serem feitos pelos empreendedores nessas entidades civis para que elas possam contratar, promover atividades, realizar pesquisas, objetivando entender o seu público, estreitar relacionamentos que levem o comprador a valorizar cada vez mais a aquisição de seu terreno/imóvel, buscar o senso de pertencimento e realizar ações que promovam um melhor conhecimento das pessoas, certamente contribuirão para formar uma saudável relação entre os compradores e usuários de seus espaços e trará uma maior confiança e credibilidade aos desenvolvedores e seus produtos.

Isso tudo deve ser planejado e implantado, à medida que contratos venham a ser assinados e a prática das boas relações venham a ser trabalhadas junto aos *stakeholders* (empreendedores, compradores, corretores, vizinhança, fornecedores de serviços, municipalidade e outros), cujas ações devem ocorrer antes da entrega de quaisquer obras de infraestrutura básica e/ou complementares aos compradores, pois comunidades devem ser formadas muito antes da entrega dos lotes para construção.

Assim, é importante afirmar que somente através de laços de afinidade comunitária é que haverá a valorização do produto imobiliário concebido.

Todas essas estratégias contribuirão para a mitigação da inadimplência da carteira de recebíveis, maior valorização do metro quadrado e a satisfação de pertencer a uma comunidade engajada e dinâmica, que cuida dos espaços e das pessoas.

Enfim, podemos afirmar que os custos direcionados para uma Associação não podem ser classificados como meras despesas por parte dos empreendedores/desenvolvedores, mas sim como investimentos que retornam em valorização social, patrimonial, além de impactar a gestão estratégica da marca, a fim de torná-la mais desejada, relevante e positiva na mente dos cidadãos.

6. A FORMATAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

De acordo com o Código Civil Brasileiro (Lei Federal 10.406/2002), em seu Capítulo II, Artigo 54 – I ao VII, temos:

“Sob pena de nulidade, o Estatuto Social das Associações conterá:

- I – a denominação, os fins e a sede da Associação;
- II – os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados;
- III – os direitos e deveres dos associados;
- IV – as fontes de recursos para a sua manutenção;
- V – o modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos;

(Redação dada pela Lei 11.127, de 2005)

VI – as condições para a alteração das disposições estatutárias e para a dissolução;

VII – a forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas. (Redação dada pela Lei 11.127, de 2005)

7. DOS REGULAMENTOS INTERNOS

Regulamentos internos poderão ser elaborados e alterados de acordo com o que estiver estabelecido em Estatuto Social, e quando de sua omissão neste instrumento, poderá se dar em Assembleia Geral, por aprovação da maioria simples dos presentes.

Há vários tipos de regulamento que poderão ser instituídos pela Associação, entre eles os mais comuns são:

- ✓ Regulamento Interno Social;
- ✓ Regulamento Interno de Ordenamento Urbanístico, Construtivo e de Sustentabilidade (Restrições Urbanísticas e de Construção);
- ✓ Regulamento para Usos específicos de áreas de lazer;
- ✓ Regulamento de Segurança;
- ✓ Regulamento de Eleição e outros.

Importante citar alguns pontos que devem ser considerados em um regulamento, quando este estabelecer penalidades e infrações por descumprimento de normas:

- fundamentação de penalidades de forma objetiva e definição da forma de comunicação verbal e/ou escrita (impressa ou eletrônica)
- direito de defesa do infrator;
- direito de apelação (Recurso) do infrator à Assembleia ou aos conselhos;
- dosimetria de infrações (estabelecimento de parâmetros que definam níveis de gravidade para a aplicação de multas), sempre levando em consideração os princípios gerais do Direito da proporcionalidade e da razoabilidade;
- reincidência de infrações por determinado período:
 - Para o descumprimento recorrente o não, o valor máximo da multa não pode ultrapassar a 5 (cinco) vezes o valor da taxa de contribuição ordinária.

- A exceção se aplica ao associado antissocial, que é aquele que torna incompatível a convivência com os demais associados ou moradores, e contra o qual poderá ser aplicada multa no valor de até 10 (dez) vezes a taxa de contribuição ordinária, de acordo com o Código Civil, art. 1337 em seu parágrafo único).

8. DIFERENÇAS BÁSICAS NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS (DE LOTES OU EDIFÍCIOS) E ASSOCIAÇÕES (LOTEAMENTOS, NÚCLEOS URBANOS E BAIRROS PLANEJADOS)

CONDOMÍNIOS	LOTEAMENTO E ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS
CNPJ despersonalizado (CPC Art.12).	CNPJ idêntico ao das empresas.
Não pode adquirir bens imóveis, sem adjudicação judicial.	Pode adquirir bens imóveis como qualquer empresa.
Gestão exercida pelo Síndico.	Gestão exercida por uma diretoria executiva ou administrador e representada por no mínimo 02 diretores.
Escolha da administradora ou poderes de representação deve se dar por Assembleia Geral. (Código Civil Art 1.348, parágrafos 1º. e 2º.).	Escolha da administradora ou poderes de representação deve se dar por confiança de seus próprios dirigentes.
A administração deve se nortear pelo Código Civil através dos Artigos 1331 ao 1358.	A administração deve se nortear pelo Código Civil – Capítulo II – Artigos 53 ao 61, e somente quando existir omissão nesses, deverá ser subsidiado pelos Artigos 1.331 ao 1.358.
Prestação de contas através de demonstrativos básicos mensais.	Prestação de contas através de demonstrativos mensais com plano de contas contábil analítica e sintética.
Não há necessidade de escrituração fiscal.	Obrigatoriedade de escrituração fiscal (balanço e razão), assinada por contador habilitado e pelo presidente e tesoureiro da associação.
Regime Contábil: não existe.	Regime contábil pela legislação: por competência.
Receita Federal: declarações Básicas.	Receita Federal: declarações específicas.
Pode impedir o direito de ir e vir em suas portarias.	Não pode impedir o direito de ir e vir em suas portarias.
Controle de identificação e fechamento perimetral permitido: é um direito legal.	Controle de identificação e fechamento perimetral: a ser obtido através de um Termo de Concessão cedido pela prefeitura municipal.
Fiscalização de contas por um conselho fiscal ou consultivo ou por auditoria.	Fiscalização de contas pelo conselho deliberativo/consultivo ou fiscal ou por auditoria.
Convocação de assembleias geralmente se dá pelo síndico ou por 25% dos condôminos adimplentes.	Convocação de assembleias geralmente se dá pelo presidente ou por 20% dos associados adimplentes.
Um Condomínio para abrir uma ação civil pública necessita da promotoria estadual.	A Associação de Proprietários por ser uma entidade civil de direito privado, pode encampar por si só uma ação civil pública.
Os condomínios pagam IPTU por fração ideal de área privativa e comum.	Os associados somente pagam IPTU de seu imóvel (terreno + casa), e não por área comum.
Implantados pela Lei Federal 4.591/64.	Implantados pela Lei Federal 6.766/79.
Inadimplentes não podem ser proibidos de frequentar as áreas comuns, mesmo que conste essa proibição em Convenção.	Inadimplentes em Associação podem ser proibidos de frequentar as áreas pertencentes à Associação, desde que conste essa proibição no Estatuto Social.
Inadimplência: pode se servir da lei de protesto de títulos e inadimplentes podem ser negativados.	Inadimplência: não pode se servir da lei de protesto de títulos, porém os inadimplentes podem ser negativados.

9. DO DIREITO DE NÃO SE ASSOCIAR

O direito de não se associar está garantido pela Constituição Federal, Artigo 5º., Inciso XX: “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.

10. DAS LEGISLAÇÕES E DA POSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO OU NÃO DA COBRANÇA DE TAXA DE CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA

LEI FEDERAL 13.465/17: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA:

Artigo 78 introduziu na Lei Federal 6766/79, o artigo 2º, parágrafo 8º e o Artigo 36-a e seu parágrafo único:

“Art.36-A – As atividades desenvolvidas por associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como, pelas entidade civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único: A administração de imóveis na forma do caput deste artigo, sujeita seus titulares à normatização e à disciplinas constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos”.

- LEI ESTADUAL PAULISTA 16.879/2018:

(remete ao controle de acesso e a obrigatoriedade de contribuição de moradores)

Artigo 1º., item II, parágrafo 2º.:

“É lícito às ASSOCIAÇÕES ... cobrar dos respectivos beneficiários dos serviços, sejam associados ou não, pela contrapartida relativa à prestação de serviços e demais ônus assumidos de forma suplementar ao ente público para a sua execução”.

STF TEMA 492 - :RECURSO EXTRAORDINÁRIO RE 695.911/2012, REPERCUSSÃO GERAL 18/12/2020

É INCONSTITUCIONAL A COBRANÇA POR PARTE DA ASSOCIAÇÃO DE TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO DE PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO ATÉ O ADVENTO DA LEI 13.465/17, ou DE ANTERIOR LEI MUNICIPAL QUE DISCIPLINE A QUESTÃO, A PARTIR DA QUAL SE TORNA POSSÍVEL A COTIZAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS, TITULARES DE DIREITOS ou MORADORES EM LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO, QUE:

i) JÁ POSSUINDO LOTE, ADIRAM AO ATO CONSTITUTIVO DAS ENTIDADES EQUIPARADAS A ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS ou,

ii) SENDO NOVOS ADQUIRENTES DE LOTES, O ATO CONSTITUTIVO DA OBRIGAÇÃO ESTEJA REGISTRADO NO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS.”

11. RECOMENDAÇÕES PARA QUE A TAXA DE CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA PASSE A SER OBRIGATÓRIA, APÓS O JULGAMENTO DO STF (RE 695.911 – TEMA 492)



JUNTO AO CARTÓRIO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS:

- constituir previamente a Associação (antes do registro imobiliário e a aprovação municipal).



PREFEITURA MUNICIPAL:

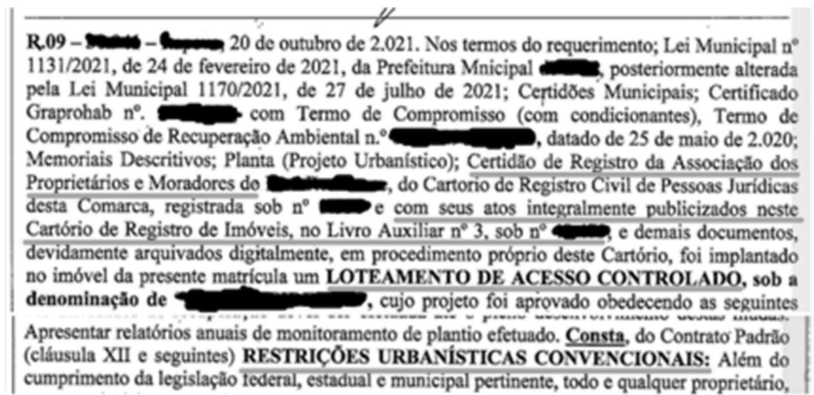
- inserir, se possível, no Memorial Justificado do Loteamento, a existência de uma Associação que fará a gestão da área de abrangência do empreendimento, complementarmente as obrigações do poder público, realizando a manutenção, conservação e disciplina no uso dos espaços públicos de uso comum e espaços pertencentes à Associação, provendo melhorias e investimentos que possam agregar uma melhor qualidade de vida a seus ocupantes e usuários em geral.



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

- constar a existência da Associação e a obrigação de contribuir aos compradores no contrato-padrão de venda e compra e seu Quadro Resumo e nos Instrumentos particulares ou públicos de venda e compra;
- constar a existência da Associação e do Estatuto Social na certidão de matrícula mãe do empreendimento e/ou nas matrículas individuais dos lotes e/ou no Livro 3 – Registro Auxiliar.

Seguem alguns exemplos:



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE SANTA CATARINA OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS		
Livro N° 2 - Matrícula N° 53.170	CNM: 107912.2.0053170-61 FICHA 01	
Data: 26/07/2024.		
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, situado na Avenida Flores de Sal, esquina com a faixa de domínio da Rodovia SC 410 - Deputado Walter Vicente Gomes - Km 08 e com a Rua Rosa do Deserto, bairro Nova Descoberta, nesta cidade e Comarca de Tijucas-SC, LOTEAMENTO FLORES DE SAL, representado pelo lote n° 01 (um) da quadra 01 (um), com a área de 18.064,99m² (dezoito mil, sessenta e quatro metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados), com as seguintes confrontações e medidas: <u>FRENTE AO OESTE</u>, com a extensão de 175,66m, em cinco lances, o primeiro em semicírculo com a extensão de 91,07m, o segundo em linha reta com a extensão de 19,64m, o terceiro em semicírculo com a extensão de 18,05m, o quarto em semicírculo com a extensão de 27,43m e o quinto em semicírculo com a extensão de 19,47m, confronta com a Avenida Flores de Sal; <u>FUNDOS AO LESTE</u>, com a extensão de 144,53m, confronta com o imóvel da matrícula n° 26.017; <u>LADO DIREITO AO NORTE</u>, com a extensão de 102,45m, em quatro lances, o primeiro em linha reta com a extensão de 78,73m, o segundo em semicírculo com a extensão de 5,79m, o terceiro em semicírculo com a extensão de 7,08m e o quarto em linha reta com a extensão de 10,85m, confronta com a Rua Rosa do Deserto; <u>LADO ESQUERDO AO SUL</u>, com a extensão de 95,93m, em seis lances, o primeiro em linha reta com a extensão de 4,09m, o segundo em linha reta com a extensão de 19,76m, o terceiro em linha reta com a extensão de 15,96m, o quarto em linha reta com a extensão de 19,70m, o quinto em linha reta com a extensão de 16,17m e o sexto em linha reta com a extensão de 20,25m, confronta com a faixa de domínio da Rodovia SC 410 - Deputado Walter Vicente Gomes - Km 08. PROPRIETÁRIA: PETRASALIS EMPREENDIMENTOS SPE 02 LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n° 44.569.574/0001-50, com sede na Rodovia SC 410 s/n°, bairro Nova Descoberta, município de Tijucas/SC. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n° 52.166, livro n° 2, deste Ofício. PROTOCOLO: prenotado sob o n. 101.393, livro n. 1, de 24/05/2024. Emolumentos: R\$ 10,69. Selo de fiscalização: HDS54702-ZJE0. V. FRJ: R\$2,42 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 0,32. Valor total: R\$ 13,43. Dou fé. (Art. 676, §2º, inciso VIII do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina). O Oficial Substituto: _____ (Fernando Menegais). Av-1-53.170 - Tijucas/SC - 26/07/2024. AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS LEGAIS E CONVENCIONAIS - Procede-se a presente averbação, nos termos do art. 1.057 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, para fazer constar que foi procedido o registro, em 26 de julho de 2024 no Livro 3-Auxiliar deste Registro de Imóveis, sob n° 7.979, das Restrições Urbanísticas Legais e Convencionais do LOTEAMENTO FLORES DE SAL. PROTOCOLO: prenotado sob o n. 101.393, livro n. 1, de 24/05/2024. Emolumentos: R\$ 113,24. Selo de fiscalização: HDS54703-MYZB. V. FRJ: R\$ 25,73 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 3,40. Valor total: R\$ 142,37. (Art. 676, §2º, inciso VIII do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina). O Oficial Substituto: _____ (Fernando Menegais). Av-2-53.170 - Tijucas/SC - 26/07/2024. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DE OBRAS DO LOTEAMENTO: procede-se a esta averbação, conforme art. 1.065 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, para constar que o prazo estabelecido para a conclusão do loteamento "FLORES DE SAL" é de 540 (quinhentos e quarenta) dias a contar da aprovação datada de 22 de março de 2024. PROTOCOLO: prenotado sob o n. 101.393, livro n. 1, de 24/05/2024. Emolumentos: R\$ 0,00. Selo de fiscalização: HDS54704-4085. V. FRJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Valor total: R\$ 0,00. (Art. 676, §2º, inciso VIII do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina). O Oficial Substituto: _____ (Fernando Menegais).		
Continua no Verso		



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS/SC

Municípios abrangidos: Tijucas e Canelinha

Ramon Martins Trajano - Oficial Titular

Rua 13 de Novembro, nº 314, Sala 07, Centro, CEP 88200-000, Tijucas/SC

Fone: (48) 3263-6370 - E-mail: atendimento@ritijucas.com.br

Site: <https://www.registrodeimoveis.org.br/ritijucas>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TIJUCAS



Livro Nº 2 - Matrícula Nº 53.170

CNM: 187912.2.0053170-61 FICHA 02

Av-5-53.170 - Tijucas/SC - 24/01/2025.

AVERBAÇÃO DE ESTATUTO DE ASSOCIAÇÃO - Procedeu-se a presente averbação para fazer constar que foi registrado em 24 de janeiro de 2025, no Livro 3-Auxiliar deste Registro de Imóveis **sob nº 8.076**, o Estatuto de Associação do **LOTEAMENTO FLORES DE SAL. PROTOCOLO**: prenotado sob o n. 104.299, livro n. 1, de 06/01/2025. Emolumentos: R\$ 119,10. Selo de fiscalização: H1113273-Y1G1. V. FRJ: R\$ 27,07 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 3,57. Valor total: R\$ 149,74. Assinado digitalmente por Fernando Menegais, Substituto Legal, em: 24/01/2025 17:03:59.

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL / ARACAJU-SERGIPE**

Matrícula 94.916

Ficha 01

Aracaju, 16 de agosto de 2021

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO. Conforme Memorial de Loteamento de Acesso Controlado, datado de 09 de maio de 2022, o terreno objeto da presente Matrícula foi subdividido em 31 Quadras de "A" a "GI", e estas em 902 lotes, dando origem ao LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO "VILLAREDO ARUANA", de acordo com planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Aracaju, em 03 de maio de 2022, Alvará Provisório nº 02/2022, datado de 03 de maio de 2022 e Termo de Compromisso nº 02/2022, datado de 03 de maio de 2022, FICANDO OS LOTES A SEGUIR GRAVADOS EM NOME DA EMURB: QUADRA Z: LOTES 738 A 771; QUADRA A1: LOTES 772 A 809; QUADRA B1: LOTES 819 E 820; QUADRA C1: LOTES 821 A 843; QUADRA D1: LOTES 844 A 877. ÁREA DE VIAS: 86.352,42m²; ÁREA DE PASSEIOS: 43.903,69m², sendo: área de passeios: 38.909,12m², área ciclovia: 3.027,24m² e área ciclofaixa: 1.992,10m²; ÁREAS VERDES: 79.570,46m², sendo: área verde orla: 43.178,51m², área verde: 10.214,10m², área verde: 1.300,83m², área verde 01 (praça): 3.448,93m², área verde 02: 1.697,86m², área verde 03: 1.180,97m²; área verde 04: 1.179,61m², área verde 05: 7.914,91m², área verde 06 (institucional): 5.542,04m², área verde 07: 371,88m², área verde 08: 1.065,37m², área verde 09: 140,95m², área verde 10: 1.343,80m², área verde 11: 689,21m² e área verde 12: 301,51m², que passam a integrar o domínio do Município de Aracaju. Selo TJSE: 202229509060994

Acesse: www.tjse.jus.br/x/RXCROF.
O Oficial:c

Av.9-94.916: Em 24 de novembro de 2022. Procedo a presente averbação, conforme dispõe o artigo 246, da Lei nº 6015/73, a fim de ficar constando a existência do **ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO VILLAREDO ARUANA DE ACESSO CONTROLADO**, datado de 30 de abril de 2022, registrado sob número 72.309, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital - 10º Ofício, cujo inteiro teor está registrado sob nº 3460, Livro 3-RA, desta 2ª Circunscrição Imobiliária de Aracaju/SE. Protocolo 263564 de 23/11/2022. Selo TJSE: 202229509117194 Acesse: www.tjse.jus.br/x/3K3HPT. Guia de Recolhimento nº 143220072409.

O Oficial:c

Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju

Av. Augusto Maynard, 188 - 1º andar - São José - Aracaju/SE - Tel (79)3214-2522/(79)3214-6167

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico e dou fé que a presente é reprodução autêntica da Ficha Real a que se refere, extraída nos termos do Artigo 19º, § 1º, da Lei nº 6.015/73. Válida por 30 dias, conforme Artigo 1º, item IV do Decreto nº 93.240/86, Mat.094916.

Aracaju/SE, 03 de Fevereiro de 2023 às 12:46h

Selo TJSE: 202329509013124 Acesse: www.tjse.jus.br/x/CP9JUY

Valide a certidão em:

www.quintooficio.com.br

Código: 0664513

Chave: CP9JUY



Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos:

Av.02 - Em 09 de dezembro de 2024. **Administração do Loteamento**

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 09 de outubro de 2024, faço a presente para constar que consta do contrato padrão que foram constituídas a **ASSOCIAÇÃO PARQUE UNA SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SETOR NASCENTE** e **ASSOCIAÇÃO PARQUE UNA SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SETOR PARQUE**, registradas no 1º Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta comarca, sob nºs 47.159 em 31 de outubro de 2024 e 47.236 em 13 de novembro de 2024, respectivamente, com a finalidade de desenvolver as atividades descritas no artigo 36-A da Lei 6.766/1979, conforme Tema nº 492 de Repercussão Geral (Recurso Extraordinário nº 695.911/SP). Protocolo nº 776.208 em 04 de outubro de 2024.

Eu,  Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000001031124246.

 **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CABREÚVA – SÃO PAULO**
Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré - CEP 13318-040
Fones: (11) 4529-4506 e 4529-3020 | (11) 9 4348-1012
Marlon Roberto de Brito - Oficial
www.RegistroCabreuva.com.br

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula 8.321	FIGRA 01 aberto em 05/10/2022
--------------------	-------------------------------------

 **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CABREÚVA
ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA - CNS Nº 14.219-0

Código Nacional de Matrícula - CNM:142190.2.0008321-02

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

VERSÃO:

Matrícula 8.321	FIGRA 02
--------------------	-------------

Código Nacional de Matrícula - CNM:142190.2.0008321-02

integrantes do contrato-padrão arquivados no Registro de Imóveis desta comarca, daquela mesma Serventia, cujo cumprimento atinge os proprietários e seus sucessores, conforme, dentre outras, as seguintes condições: O COMPRADOR deverá obedecer às seguintes restrições de ordem urbanística, a saber: 1. O(a/os) COMPRADOR(A/ES) obriga(m)-se a permitir gratuitamente a passagem pelo lote de canalizações de água servida, potável, pluvial e esgoto que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos, por terceiros ou pela VENDEDORA, obedecendo a legislação municipal e o Código Civil Brasileiro, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais no recuo lateral obrigatório exigido pela municipalidade, bem como na faixa de 2,00 metros de recuo obrigatório dos fundos podendo ser construídas edículas ao fundo desde que não prejudique a passagem da tubulação nos fundos. 2. O(A/S) COMPRADOR(A/ES) declara(m) expressamente que foi(ram) informado(s) pela VENDEDORA da existência da Associação de Moradores e Proprietários do Vivejo Praça das Águas e O(a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) declara(m) que tiveram amplo e irrestrito acesso ao Estatuto da Associação de Moradores e Proprietários do Vivejo Praça das Águas, com registro sob o Registro Civil de Pessoas Jurídicas nº: [—], inscrita no CNPJMF sob o nº: [—], ora constituída pela PROMITENTE VENDEDORA, para manutenção e conservação de serviços indispensáveis ao bom funcionamento do Loteamento, em que os custos para manutenção serão rateados entre proprietários e moradores na forma do Estatuto Social. 3. Constitui obrigação do (a/os) COMPRADOR(A/ES) a manutenção de área permeável em seu lote, devendo referida área permeável ser mantida no mínimo em 6% (seis por cento) da área total do lote. 4. O sistema de lazer, espaços públicos e outras áreas

Importante considerar que em fevereiro/2025, o Poder Judiciário, Tribunal de Justiça de São Paulo, Corregedoria Geral de Justiça, através de seu Corregedor Geral, Francisco Loureiro, editou um PROVIMENTO que