

SUMÁRIO

1

O PRESENTE, PASSADO E FUTURO NO SETOR DE LOTEAMEN- TO 21

Coautores: Cleo Groeninga de Almeida e Alexandre Sardinha

Introdução.....	21
1. O passado: Loteamento como fundamento da urbanização.....	22
2. O presente: Um mercado em expansão horizontal	24
3. O papel do loteador: Estado paralelo?	28
4. O futuro: Urbanismo de impacto e sustentabilidade territorial.....	30
5. Oportunidade histórica.....	34

2

BRANDING E PLACEMAKING NO MERCADO DE LOTEAMENTOS 37

Coautores: Cleo Groeninga de Almeida e Charbel Capaz

1. <i>Branding e placemaking</i>	38
2. O que é <i>branding</i> ?	38
3. <i>Placemaking</i> e a construção de comunidades urbanas abertas	45
4. Aprofundando dimensões da prática urbana	48
5. Conclusão: o <i>placemaking</i> como ética urbana	50

3

ESG E INFRAESTRUTURA VERDE EM LOTEAMENTOS..... 51

Coautores: Ruth Portugal e Patrícia Bittencourt

1. Contextualização: ESG e sua relevância para o desenvolvimento urbano	51
---	----

2. Infraestrutura verde: Pilar essencial para o desenvolvimento urbano	54
3. Estratégias sustentáveis para os loteamentos	57
4. Estudos de caso e boas práticas de gestão	63
5. Exemplos bem-sucedidos em infraestrutura verde e urbanização sustentável	68
6. Ferramentas ESG para loteamento e desenvolvimento urbano.....	73
7. Reflexões finais e caminhos para o futuro.....	75

4

INTRODUÇÃO AO DIREITO IMOBILIÁRIO	79
--	-----------

Coautora: Zildete Medeiros

1. Direito Imobiliário	79
2. Conceitos fundamentais do Direito Civil Imobiliário.....	80
3. Direitos reais	85
4. Parcelamento do solo urbano: Instrumento jurídico--urbanístico do Direito Imobiliário.....	95
5. Implicações práticas da aprovação do loteamento.....	109
6. Noções do parcelamento rural	116
7. Reconhecendo um parcelamento ilegal.....	119

5

HISTÓRIA DAS MUDANÇAS NA LEI E IMPACTO NAS CIDADES ...	123
---	------------

Coautores: Kelly Durazzo e Cleo Groeninga de Almeida

1. Legislação	124
2. Consolidação de Loteamentos Fechados ao Longo do Ciclo de Ocupação e Construção.....	129

6

MODALIDADES LEGAIS DE LOTEAMENTOS “FECHADOS” E HÍBRIDOS COM INCORPORAÇÃO DE CASA	133
---	------------

Coautora: Diana Nacur

1. Introdução	133
2. Loteamento	137

3. Loteamento com acesso controlado	138
4. Condomínio de Lotes	140
5. Loteamento com Incorporação de Casa (art. 68, Lei 4.591/64)	142

7

CONDOMÍNIO DE LOTES	147
----------------------------------	------------

Coautor: Bernardo Chezzi

1. Noções Gerais	147
2. Condomínio de Lotes como um Condomínio Edifício	149
3. Condomínio de lotes não é loteamento fechado	155
4. A incorporação imobiliária	156
5. Aplicação da LF nº 6.766/79	159
6. Tipologias de uso	163
7. A atualização do artigo 1.358-A pela Lei nº 14.382/22	164

8

VIABILIDADE LEGAL E AMBIENTAL DE LOTEAMENTOS	167
---	------------

Coautora: Zildete Medeiros

1. Viabilidade Legal	167
2. Viabilidade Ambiental: Um Pilar Estratégico e Legal	170

9

VIABILIDADE TÉCNICA, VIABILIDADE MERCADOLÓGICA E ESTU- DO DE QUALIDADE DE INVESTIMENTO (EQI) DO LOTEAMENTO ...	175
---	------------

Coautor: Cleo Groeninga de Almeida e Alexandre Sardinha

1. Planejamento e estimativa de custos vinculados ao licenciamento, viabilização e implantação das obras	180
2. Definição de Preço e Tabela de Venda dos produtos	181

10

ESTRUTURAS DE PARCERIA COM O EMPREENDEDOR	189
--	------------

Coautoras: Kelly Durazzo e Diana Nacur

I – CONTRATO DE PARCERIA	190
--------------------------------	-----

1. Natureza jurídica.....	190
2. Elementos essenciais	191
3. Imóvel.....	195
4. Obrigações do empreendedor/loteador	197
5. Marketing, vendas e administração	200
II – COMISSÃO DE CORRETAGEM NO FECHAMENTO DO CONTRATO DE PARCERIA	201
III – MIGRAÇÃO PARA OUTRO MODELO DE NEGÓCIO.....	202
1. Da remuneração as partes	203
2. breves considerações tributárias.....	204
3. Vantagens e desvantagens.....	205
4. Da rescisão	206
IV – COMPRA E VENDA DA GLEBA COM PAGAMENTO DO PREÇO COM A CARTEIRA DE LOTES.....	208
1. Estrutura da transação.....	209
2. Vantagens e desvantagens.....	210
3. Breves considerações tributárias.....	210
V – SCP ENTRE O PROPRIETÁRIO E SÓCIO EMPREENDEDOR.....	213
1. Formalidade reduzida e dissociação do risco ao terrenista como sócio participante	216
2. Contabilidade Segregada e CNPJ	218
3. Desvio de finalidade na SCP.....	219
4. Riscos e vantagens atrelados à constituição da Sociedade em Conta de Participação	220

11

AS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS NO SETOR LOTEAMENTO E SUAS FORMAS DE TRIBUTAÇÃO

Coautor: Rodrigo Dias

1. Introdução	241
2. A legislação.....	244
3. A importância do planejamento urbano	248
4. Legislação aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos.....	254
5. Principais etapas legais de um loteamento	262
6. <i>Masterplans</i> – projetos urbanísticos	264
7. Licenciamentos e aprovações	268
8. Aprovação final – o Município.....	274
9. Resultado: Fim da jornada.....	275

12**PROJETO E APROVAÇÕES 241***Coautor: Cibele Rumel*

1. Introdução 241
2. A Legislação 244
3. A importância do planejamento urbano 248
4. Legislação aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos 254
5. Principais etapas legais de um loteamento 262
6. *Masterplans* – Projetos urbanísticos 264
7. Licenciamentos e aprovações 268
8. Aprovação final – O Município 274
9. Resultado: Fim da jornada..... 275

13**RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS DE LOTEAMENTO 277***Coautor: Pedro Bicudo*

1. Introdução 277
2. Definição e instituição..... 279
3. Alteração das restrições convencionais 282
4. Conflito entre restrições convencionais e norma urbanística posterior 284

14**REGISTROS E AVERBAÇÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS 289***Coautora: Zildete Medeiros*

1. Registro de Loteamento 289
2. Introdução da Retificação Administrativa 292
3. Descaracterização de Gleba Rural..... 299
4. Implicações Tributárias 302

15**CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE LOTES..... 305***Coautora: Renata Castro Neves*

1. Crimes do art. 50 da Lei 6.766/79 305

2. Contrato de Compromisso de Venda e Compra/Promessa de Venda e Compra – Registro e Cláusulas necessárias 309
3. Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária 321

16

INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR DE LOTE..... 333

Coautoras: Renata Castro Neves e Kelly Durazzo

1. Processo de retomada da alienação fiduciária – arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97 334
2. Itens polêmicos..... 347
3. Cancelamento do registro do compromisso de venda e compra ... 350
4. Jurisprudência 357
5. Modelos 357

17

SOLUÇÕES LEGAIS E REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES CONSOLIDADOS 361

Coautores: Zildete Medeiros e Jonas Mattos

1. Apresentação 361
2. Contexto histórico da regularização fundiária no Brasil..... 362
3. Interessantes definições relacionadas ao planejamento urbano... 363
4. Regularização fundiária – Loteamentos clandestinos..... 363
5. Programa Cidade Legal – Aspectos gerais..... 364
6. Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2.017 366

18

AS NOVAS TECNOLOGIAS NO MERCADO DE LOTEAMENTOS 377

Coautores: Cleo Groeninga de Almeida e Leonardo Gasparin

1. Oportunidade em Terra Firme: A Inovação que Ainda Não Chegou..... 378
2. Quando a Terra Ganha Código: Uma Oportunidade Emergente nos Loteamentos 379
3. Como as Novas Tecnologias Estão Revolucionando o Desenvolvimento de Loteamentos no Brasil 380

4. A Escada da Inovação.....	381
5. Soluções Tecnológicas para a Gestão de Carteiras de Recebíveis em Loteamentos.....	382

19

IMPACTO DO AVANÇO TECNOLÓGICO PARA CONSTRUÇÃO E CONVIVÊNCIA EM LOTEAMENTO	389
--	------------

Coautores: Carlos Chaves e Kelly Durazzo

1. Modernização das serventias de registros de imóveis.....	390
2. Assinatura eletrônica e sua origem no sistema registral brasileiro ...	391
3. Lista de serviços eletrônicos confiáveis do registro de imóveis (ativos) – Atualização 11/10/2024 – versão 1.0	395
4. Critérios técnicos para formalização da documentação.....	396
5. Operacionalização – RI digital	400
6. Oportunidades e desafios	402
7. Crimes cibernéticos	406

20

TOKENIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	409
--------------------------------------	------------

Coautores: Olivar Vitale e Mateus Silva Reis

1. Introdução	409
2. Do setor imobiliário.....	412
3. <i>Tokenização</i> e tecnologias correlacionadas	414
4. Cenário regulatório brasileiro	418
5. <i>Tokenização</i> Imobiliária no Brasil	422

21

ASSOCIAÇÃO COMO ATIVO DE VALOR PARA PROJETOS IMOBILIÁRIOS	425
--	------------

Coautora: Mariangela Machado

1. Introdução	425
2. Da legislação	427
3. Da estruturação de uma associação	427
4. Da legalidade e da legitimidade e regularidade das associações ..	429

5. Quando constituir uma associação	429
6. A formatação do estatuto social.....	432
7. Dos Regulamentos Internos.....	433
8. Diferenças básicas na gestão de condomínios (de lotes ou edifícios) e associações (loteamentos, núcleos urbanos e bairros planejados).....	434
9. Do direito de não se associar	435
10. Das legislações e da possibilidade de imposição ou não da cobrança de taxa de contribuição associativa	435
11. Recomendações para que a taxa de contribuição associativa passe a ser obrigatória, após o julgamento do STF (re 695.911 – Tema 492).....	436
12. Taxa de contribuição associativa – quanto a natureza da obrigação	442
13. O papel das associações na vida urbana dos municípios	444
14. Comportamento social: NIMBYs E YIMBYs	444
15. Das Responsabilidades Ambientais, Sociais e de Governança	446
16. O Setor de Loteamento e Desenvolvimento Urbano e as Associações	448

22

O IMPACTO DA DESJUDICIALIZAÇÃO NO MERCADO DE LOTEAMENTOS

451

Coautora: Luanda Backheuser

1. Retificação Extrajudicial: Corrigindo Irregularidades e Acelerando Negociações	453
2. Usucapião Extrajudicial: Facilitando a Regularização da Posse	455
3. Adjudicação Compulsória e Compulsória Inversa	459
4. Inventário Extrajudicial: Desburocratizando a Sucessão Imobiliária.....	462

23

A JURISPRUDÊNCIA E ANÁLISE DE CASOS RELEVANTES.....

465

Coautoras: Kelly Durazzo e Renata Castro Neves

1. Recursos Especiais – STJ	466
-----------------------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.....

471