

ABORDAGEM DA SISTEMÁTICA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA APLICADA AO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES DE LIVRE CONSTRUÇÃO COMPARADO AO LOTEAMENTO URBANO – ESTUDO DE CASO EM CRICIÚMA/SC

Angélica Patrício Puziski Salvato (1), Stela Maris Ruppenthal (2)
UNESC – Universidade do Extremo Sul Catarinense
(1)angelica.puziski@gmail.com, (2)stelamaris824@gmail.com

RESUMO

O objetivo principal deste trabalho é abordar a metodologia de incorporação imobiliária aplicada ao Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção, bem como os procedimentos para registro cartorial de Loteamento Urbano, através de estudo de caso no Município de Criciúma. Ambos empreendimentos imobiliários visam o parcelamento do solo e o desenvolvimento urbano, entretanto não se confundem entre si, possuindo características distintas. A fim de definir a diferença técnica existente entre os mesmos, analisou-se os empreendimentos abordados, que foram aprovados nos últimos sete anos na Prefeitura Municipal de Criciúma, dos quais escolheu-se dois exemplares, sendo um de cada empreendimento. Estes exemplares foram objeto do estudo de caso. Buscou-se estudar as principais características técnico-práticas para ambos os empreendimentos na legislação vigente. A partir deste estudo e das análises comparativas realizadas foi possível elencar as principais diferenças técnicas constantes nas duas espécies de empreendimentos, assim com o definir à luz da legislação aplicada em cada caso, como realizar os procedimentos para registro cartorial de Loteamento Urbano e da incorporação imobiliária para Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção.

Palavras-Chave: *Loteamento Urbano, Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção, Registro, Incorporação imobiliária.*

1. INTRODUÇÃO

Na segunda metade do século XX, no período pós segunda Guerra Mundial, no Brasil houve a ascensão tardia do processo de industrialização, sendo este fenômeno uma das causas do êxodo rural. Iniciou-se assim, a transição de uma sociedade rural para urbana, período marcado pelas migrações internas no país.

Com a ocorrência do êxodo rural e a busca por empregos e melhores condições de vida, ocorreu o fenômeno da urbanização, onde a população urbana cresce mais que a população rural, tornando-se crescente no país, a partir deste período.

Silva (2000, p.24) alerta:

[...] a urbanização deteriora o ambiente urbano, provoca a desorganização social, com carência de habitação, desemprego, problemas de higiene e de

saneamento básico, modifica a utilização do solo e transforma a paisagem urbana.

Com a crescente expansão dos centros urbanos no país, a ocupação e uso do solo se dava de forma desordenada, as habitações não seguiam parâmetros urbanísticos definidos e os processos registrais, de um modo geral eram precários.

A partir dos problemas ora apresentados, houve a necessidade de regulamentar os processos registrais, bem como estabelecer regras.

Um dos mecanismos da expansão citada ocorreu pelo parcelamento do solo urbano. De acordo com Silva (1981 apud NOVAES, 2005), o parcelamento do solo urbano visa “a urbanificação de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas.”

O fenômeno da urbanificação é explicado por Silva (2000, p.26):

A urbanificação se constituiria da intervenção do Poder Público com vistas a transformar o meio urbano e criar novas formas urbanas. Ela seria um processo decidido de renovação urbana e correção da urbanização.

Nogueira (2003) explica:

Os parcelamentos do solo, sob as formas de loteamento e desmembramento, são operações realizadas em áreas urbanas ou de expansão urbana pelo Estado ou por particulares, sendo estas divisões implantadas segundo projeto aprovado pelo Município, ou pelo Distrito Federal (conforme o caso).

Importante destacar que, gleba é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento do solo urbano. Parcelamento do solo urbano por sua vez, é gênero do qual são espécies o loteamento, o desmembramento e o desdobro.

Meirelles (1996 apud NOGUEIRA, 2003) ensina que:

Loteamento urbano “é a divisão voluntária do solo em unidades (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. Distingue-se do desmembramento, que é a simples divisão da área urbana ou urbanizável, com aproveitamento das vias públicas existentes.”

Já o desdobro é a divisão de área inserida em loteamento devidamente aprovado, em duas partes, para formação de novos lotes urbanos.

Neste estudo serão abordados os Loteamentos Urbanos que posteriormente deram espaço aos Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção (conhecidos popularmente por Condomínios Fechados ou Urbanísticos) cuja natureza jurídica é distinta daqueles, sendo distintos também seus procedimentos de projeto e registro

cartorial. Neste sentido, ainda é feita muita confusão entre os conceitos destes empreendimentos imobiliários e suas formas de aplicação.

Além desta distinção entre os empreendimentos citados, em algumas localidades do país, tenta-se implantar uma nova forma de parcelamento de solo urbano, denominada de “Loteamento Fechado”. Na qual há o fechamento de vias públicas a fim de isolar um determinado núcleo de casas de um loteamento já existente, trazendo como justificativa o aumento da segurança para os moradores do local. Este tipo de empreendimento não possui amparo legal.

Com relação a legislação brasileira, deve-se destacar que os Loteamentos Urbanos passaram a ser regulamentados no ano de 1967, com o Decreto-Lei nº 271/67¹, que veio complementar o Decreto-Lei nº 58/37² que versa sobre parcelamento do solo rural.

Em 1979 foi sancionada a Lei Federal nº 6.766/79³ (Lei do Parcelamento de Solo Urbano - LPSU, alterada em alguns artigos pela Lei Federal nº 9.785/99⁴ e Lei Federal nº 13.465/17⁵). Para Novaes (2005) deve-se observar que as alterações sofridas na LPSU pela Lei 9.785/99 tratam da questão urbanística, de zoneamento urbano, quando a competência legislativa passa a ser Municipal, por força de sua autonomia consagrada constitucionalmente no Art. 30, incisos I e II da Constituição Federal⁶.

É no Art. 2º da LPSU que encontram-se regulados os meios adequados ao parcelamento do solo urbano, que dispõe: “Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes.” Para

¹ Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. (BRASIL, 1967).

² Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. (BRASIL, 1937).

³ Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. (BRASIL, 1979).

⁴ Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). (BRASIL, 1999).

⁵ Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e outras; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e outra; e dá outras providências. (BRASIL, 2017).

⁶ **Art. 30.** Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local; II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber. (BRASIL. Constituição Federal, 1988).

fins cartoriais será utilizada concomitantemente a Lei Federal nº 6.015/73⁷ (Lei dos Registros Públicos – LRP).

Por outro lado, os Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção, por falta de legislação específica e por analogia, ampararam-se na Lei Federal nº 4.591/64⁸, também conhecida como Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias (LCII). Aplicando-se aos mesmos, o Decreto-Lei nº 271/67, o qual explica a efetividade do referido empreendimento no Art. 3º que diz: “Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.” (BRASIL, 1967).

Assim, busca-se com a presente pesquisa compreender a diferença técnica existente na metodologia dos procedimentos registrais aplicada aos Loteamentos Urbanos e aos Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção.

Para resolver a problemática suscitada, o presente trabalho tem como objetivo geral: Abordar a metodologia de incorporação imobiliária aplicada ao Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção, assim como os procedimentos para registro cartorial de Loteamento Urbano. Para alcançar o objetivo geral proposto, foram determinados os seguintes objetivos específicos: Efetuar pesquisa bibliográfica; Estudar a legislação aplicada aos Condomínios Horizontais de Lotes, aos Loteamentos Urbanos e às Incorporações Imobiliárias; Realizar consulta junto a Prefeitura Municipal de Criciúma para obtenção dos números de Loteamentos Urbanos e Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção aprovados no Município; e Elencar as diferenças técnicas na sistemática de registro cartorial e incorporação imobiliária, dos empreendimentos em estudo.

Definidos os objetivos, desenvolveu-se uma pesquisa do tipo qualitativa de caráter explicativo, utilizando como método principal, o estudo de caso, pois o mesmo é indicado como uma das melhores metodologias aplicadas para tal finalidade. Segundo Yin (2001) “o estudo de caso representa uma investigação empírica e compreende um método abrangente, com a lógica do planejamento, da coleta e da análise de dados. Pode incluir tanto, estudos de caso único quanto de múltiplos, assim como abordagens quantitativas e qualitativas de pesquisa.”

⁷ Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. (BRASIL, 1973).

⁸ Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. (BRASIL, 1964).

A pesquisa qualitativa de acordo com Gil (1996, p.46) “[...] facilita a compreensão dos fatores que contribuem para a ocorrência dos fenômenos.”

2. MATERIAIS E MÉTODOS

2.1. MATERIAIS

Nesta pesquisa foram utilizados materiais de caráter teórico, que tiveram a função fundamental de apresentar as espécies de empreendimentos imobiliários em estudo e seus respectivos dispositivos correspondentes na atual legislação brasileira, assim como na legislação Municipal de Criciúma/SC.

A seguir, apresenta-se os materiais utilizados, os quais foram necessários para a obtenção de êxito na presente pesquisa.

2.1.1. Loteamento Urbano

Como já citado anteriormente, os Loteamentos Urbanos são regidos pela LPSU que em seu Art. 2º, § 1º, assim define Loteamento:

Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

Na Lei supracitada, estão dispostas as diretrizes e os procedimentos necessários para inserir este tipo de empreendimento imobiliário na malha urbana, desde a elaboração do projeto, até o registro, podendo o mesmo ter finalidade residencial, comercial, industrial e/ou mista.

No projeto de Loteamento Urbano a individualização dos lotes se dá por meio de processo administrativo, com aprovação da Prefeitura Municipal, seguindo as diretrizes da LPSU, observadas também as alterações advindas Lei nº 9.785/99, e a legislação municipal, no que se refere ao parcelamento de solo urbano.

Neste processo administrativo, os requisitos técnicos pressupõem a apresentação do projeto de loteamento aprovado pelo Município, no qual conste a indicação das

áreas de preservação permanente - APP⁹ e áreas não edificáveis¹⁰, quando couber, o cálculo das áreas de doação (áreas públicas e área verde), bem como a disposição das quadras e lotes.

De acordo com Novaes (2005):

A partir de 1º de fevereiro de 1999 (início da vigência da Lei 9.785/99) os municípios podem exigir, por lei, o percentual que entenderem, bem como determinar as áreas mínimas e máximas dos lotes, e os coeficientes máximos de aproveitamento.

Ainda, por força das alterações introduzidas na LPSU, pela Lei 9.785/99, o Município poderá exigir infraestrutura complementar ao rol mínimo previsto no inciso V, do Art. 18, da LPSU, qual seja: execução de vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento de águas pluviais.

Após a aprovação Municipal, deve-se proceder o encaminhamento do registro no Cartório de Registro de Imóveis – CRI da Comarca competente.

Após cumpridas as exigências do CRI e concluído o registro do Loteamento Urbano, têm-se formalizada a individualização dos lotes, bem como das áreas públicas (ou institucionais)¹¹ e das áreas verdes¹², cada qual com sua respectiva matrícula.

Após este procedimento os lotes poderão ser comercializados.

Deverão ainda, ser obedecidos os ditames da LRP, que exige a publicação do edital de registro do loteamento em jornal regional de grande circulação, por três dias consecutivos, com prazo de 15 dias contados da última publicação, para apresentação de eventual impugnação¹³ dos confrontantes¹⁴ ao referido registro.

Exemplifica-se uma publicação do edital supracitado, através da figura a seguir.

⁹ Considera-se Área de Preservação Permanente (APP), a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. (BRASIL, 2012).

¹⁰ Áreas não edificáveis podem ser definidas como áreas com restrição de construção, restrições ambientais e áreas de risco (como encostas de morros e áreas com declividade igual ou superior à 30%) ou áreas localizadas dentro de faixas de domínio de rodovias, de ruas, de ferrovias, ou até mesmo dentro de faixas de alta tensão.

¹¹ Entende-se por áreas públicas ou institucionais, aquelas que os loteadores devem reservar no loteamento, para fins de área de utilidade pública e arruamentos. A utilização dos termos de área “pública” ou “institucional” varia de acordo com a legislação de cada Município.

¹² As áreas verdes são, espaços urbanos com predomínio de vegetação, reservados pelos loteadores, para cumprimento da porcentagem mínima de área de vegetação preservada dentro do empreendimento imobiliário.

¹³ Impugnação é o ato de opor-se à referido registro, mediante apresentação de justificativa fundamentada ao posicionamento contrário à solicitação.

¹⁴ O termo confrontante é utilizado para indicar os proprietários e/ou possuidores de imóveis que sejam contíguos à gleba objeto de parcelamento de solo ou regularizações de área diversas.

Figura 1: Exemplar de uma publicação de edital de Loteamento Urbano em jornal.



Fonte: Jornal A Tribuna – Publicado em 13 de junho de 2018, página 16.

2.1.2. Condomínio Edifício Horizontal de Lotes de Livre Construção

Os condomínios edifícios, podem ser do tipo horizontais (de lotes de livre construção e de casas geminadas) ou verticais (de apartamentos). Com o intuito de atingir os objetivos propostos, este estudo abrangerá apenas, as informações inerentes ao Condomínio Edifício Horizontal de Lotes de Livre Construção.

O Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção, é uma modalidade de Condomínio Edifício na qual não se pressupõe a necessidade de construção da edificação prevista na LCII, sendo que nesta, a subdivisão e distribuição das unidades autônomas dá-se por meio de quadras e lotes, podendo estes serem de finalidade residencial, comercial ou industrial.

Com base na legislação, para que se configure um Condomínio Edifício, necessário se faz a existência de edificação. Para atender a essa exigência, nesta modalidade são consideradas como edificações as obras de infraestrutura básica¹⁵.

Diferentemente do Loteamento Urbano, no Condomínio Horizontal de Lotes a propriedade do sistema viário e equipamentos comunitários não passam ao Poder Público Municipal – ao contrário, permanecem como propriedade dos condôminos,

¹⁵ Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. (BRASIL, 1999).

constituindo-se em área de uso comum¹⁶, que somadas as áreas privativas¹⁷ definem a área total da unidade autônoma¹⁸. Estas áreas são definidas pelo cálculo da NBR 12.721:2006¹⁹ no processo da Incorporação Imobiliária, onde obtém-se a individualização das unidades autônomas, e onde também são definidos os percentuais das frações ideais do terreno²⁰.

Neste empreendimento imobiliário, a unidade autônoma corresponde ao lote, e não a edificação sobre este, sendo que cada proprietário poderá construir sua casa da forma que lhe convier, desde que respeitadas as normas de ordem pública e as condições previstas na Convenção de Condomínio.

2.1.3. Incorporação Imobiliária, Lei Federal nº 4.591/64 e a NBR 12721:2006

Uma breve definição da incorporação imobiliária, pode ser obtida na LCII, que no Título II (Das Incorporações), no Art. 28, Parágrafo Único, diz:

Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

O conceito de incorporação imobiliária abrange o negócio jurídico que tem por finalidade promover e realizar a construção de edificações compostas de unidades autônomas. Na prática, considera-se incorporação imobiliária, toda a atividade realizada com o objetivo de promover e efetivar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas que, conjuntamente, formam o condomínio.

Parte-se do princípio de formalizar perante a Lei – neste caso, representada pelo CRI da Comarca competente – o projeto a ser desenvolvido. Logo, com o registro prévio no CRI, torna-se possível a alienação de futuras unidades autônomas antes da conclusão da obra.

¹⁶ Por área de uso comum, para o caso do Condomínio Horizontal de Lotes, pode se exemplificar, as vias internas, áreas verdes, APP's, salão de festas, quadra de esportes, piscina, entre outros.

¹⁷ “as áreas privativas são de domínio exclusivo de quem é dono, proprietário”. Ramos Neto (2002, p. 128).

¹⁸ Unidade autônoma compreende qualquer unidade habitacional.

¹⁹ A NBR 12.721:2006 trata da avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios — Procedimento. (ABNT. **NBR 12721**. Rio de Janeiro, 2006).

²⁰ Define-se a fração ideal do terreno como a porcentagem calculada, correspondente a cada proprietário das unidades autônomas.

Considera-se incorporador imobiliário, toda a pessoa física ou jurídica que de algum modo é responsável pela entrega, dentro de prazo estipulado, preço e condições determinadas, das obras concluídas²¹. O incorporador tem o dever de registrar, por meio de memorial, as especificações da obra, que são: área total do empreendimento, área interna, área externa, área por unidade (privativa e comum), fração ideal de uso do terreno, número de unidades, valor global da construção, entre outras. Tais especificações são obtidas a partir do projeto e com o preenchimento, por profissional responsável (engenheiro civil ou arquiteto) dos oito quadros que se constituem dos anexos da NBR 12721:2006, a saber:

Figura 2: Quadro geral dos anexos da NBR 12721:2006.

Quadro I	Cálculo das áreas nos pavimentos e da área global;
Quadro II	Cálculo das áreas das unidades autônomas;
Quadro III	Avaliação do custo global e unitário da construção;
Quadro IV-A	Avaliação do custo de construção de cada unidade autônoma e cálculo do re-rateio de subrogação;
Quadro IV-B.1	Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração;
Quadro V	Informações gerais;
Quadro VI	Memorial descritivo dos equipamentos;
Quadro VII	Memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso privativo das unidades autônomas;
Quadro VIII	Memorial descritivo dos acabamentos das dependências de uso comum;

Fonte: NBR 12721:2006.

Somente após o registro das especificações da obra, as unidades autônomas²² poderão ser comercializadas pelo incorporador.

2.1.4. Loteamento Urbano no Município de Criciúma/SC

Os Loteamento Urbanos, no Município de Criciúma, são regidos pela Lei Municipal nº 6.797/16²³, observadas as alterações contidas na Lei Municipal nº 7.060/17²⁴. Nela Loteamento Urbano está assim definido:

²¹ A Lei de Afetação (Lei Federal nº 10.931/04) separa os bens do empreendimento em questão dos bens da Incorporadora.

²² A caracterização da unidade autônoma é alcançada pelo arquivamento no Registro de Imóveis do projeto aprovado pelas autoridades (art. 32, alínea d); da discriminação das áreas de construção (art. 32, alínea c) e do memorial descritivo das especificações (art. 32, alínea g). O mecanismo comparativo inicia-se no lançamento da incorporação, quando a lei obriga a uma avaliação do custo global da obra, a qual deve ser entendida como o custo perfunctoriamente avaliado da edificação, nele incluídas todas as despesas relativas às obras complementares e as necessárias à colocação do empreendimento em condições de uso. (BRASIL, 1964).

²³ Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Criciúma, e dá outras providências. (CRICIÚMA, 2016).

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

A mesma Lei, no seu Art. 7º, V, assim traz as porcentagens mínimas individuais de doação exigidas pela municipalidade, bem como sua base de cálculo, a saber:

Os loteamentos de todos os tipos não poderão ser aprovados, sem que o proprietário da gleba ceda à municipalidade, sem ônus para esta, a área necessária ao sistema viário, e mais 20% (vinte por cento) da área loteável, que serão destinados, respectivamente: 10% (dez por cento) para área verde de vegetação, cuja área verde vegetação, cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário, de preservação permanente e non aedificandi, e de 10% (dez por cento) para área de Utilidade Pública, cuja base de cálculo é a área total menos as do sistema viário, de preservação permanente e non aedificandi.

E, no mesmo artigo, inciso IX, reforça a porcentagem mínima total a ser doada:

§ 3º Para os casos previstos no inciso V, a área total do sistema viário, área verde e de utilidade pública, deverão representar no mínimo 35% da área total do empreendimento.

Quanto a análise e aprovação de projetos, a Lei Municipal nº 6.797/16 em seu Art. 3º estabelece que:

Todo parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deverá ser submetido à aprovação do órgão de planejamento e desenvolvimento urbano responsável, obedecidas as diretrizes desta Lei e do Plano Diretor Municipal.

Para que o projeto possa ser aprovado, a gleba objeto do Loteamento Urbano não poderá conter as restrições elencadas no Art. 5º (incisos de I à XI), onde não será permitido o parcelamento de solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, de acordo com as normas vigentes; **II** - nas nascentes, mesmo os chamados "olhos d'água perenes", seja qual for a sua situação topográfica; **III** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados; **IV** - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo; **V** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário; **VI** - em terrenos situados em áreas de preservação florestal ecológica; **VII** - em terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis, de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de valor industrial; **VIII** - em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da municipalidade; **IX** - ao

²⁴ Altera a redação dos § 3º e 5º do artigo 2º, o inciso V e o § 3º do artigo 7º, o inciso X do artigo 22, a alínea "d" do inciso VI do artigo 34, o caput do artigo 35 e o caput e § 2º do artigo 37, exclui § 5º do inciso V do artigo 7º e cria o Anexo I, todos da Lei 6.797, de 14 de outubro de 2016, que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Criciúma. (CRICIÚMA, 2017).

longo das águas correntes e dormentes, numa faixa mínima de cada lado da margem, sendo esta faixa *non aedificandi*, de acordo com a legislação específica; **X** - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção; **XI** - nos terços superiores dos morros definidos por legislação específica, sendo consideradas áreas de preservação permanente (APP's).

No que tange à infraestrutura e mobilidade urbana, também deverá ser observado o disposto no Art. 6º, que alerta:

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área se situar em Zona Urbana e no máximo a 1000m (mil metros) dos melhoramentos previstos nos itens I, II e III, e no máximo a 2000m (dois mil metros) dos demais melhoramentos: **I** - via pavimentada; **II** - ponto de atendimento por transporte coletivo; **III** - atendimento por escola de ensino fundamental ou com fornecimento de transporte público escolar; **IV** - sistema de abastecimento d'água; **V** - rede de energia elétrica; **VI** - unidade de saúde; **VII** - centro comunitário; **VIII** - e outros que o Poder Público verificar necessários.

Em se tratando de gleba com restrições ambientais, deverá o loteador atentar para o disposto no Art. 8º, que diz: "As Áreas de Preservação Permanente – APP's das áreas parceladas, deverão ser convenientemente delimitadas e assegurada a sua destinação." (CRICIÚMA, 2016).

Os principais requisitos urbanísticos a serem atendidos, referem-se às ruas, áreas e testadas mínimas dos lotes, onde a largura mínima das ruas será de 12m, a área útil mínima dos lotes deverá ser de 360m² com testada mínima de 12m, sendo que para lotes de esquina a área deverá ser, no mínimo, 20% maior que o lote mínimo exigido, com testada mínima de 15m.

Deve ser observado, também, o comprimento máximo das quadras, onde o mesmo não poderá ser superior a 180m.

O processo administrativo para aprovação de projeto de Loteamento Urbano no Município de Criciúma, configura-se de três etapas: Consulta de Viabilidade Técnica; Aprovação do Anteprojeto de Loteamento; e Aprovação Definitiva.

Os documentos deverão ser entregues em meio digital e impresso. Para as três etapas, os pareceres/aprovações emitidos terão validade de seis meses.

Em termos de licenciamento ambiental, são exigidos para aprovação definitiva de projeto, a Licença Ambiental Prévia – LAP e Licença Ambiental de Instalação – LAI, emitidas pelo Órgão Ambiental competente, seja este Municipal ou Estadual.

Para ambas as etapas de aprovação, existe um rol mínimo da documentação técnica a ser apresentada juntamente com o requerimento à Prefeitura Municipal, o qual especifica-se no quadro da Figura 3.

Figura 3: Documentos para Aprovação de Loteamento Urbano em Criciúma.

<p>1º ETAPA Consulta de Viabilidade Técnica</p>	<p>Planta Planialtimétrica Cadastral Georreferenciada com as divisas da gleba a ser loteada, contendo pelo menos: Curvas de nível; Localização dos cursos d'água, nascentes, bosques e construções existentes; Indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências numa faixa de 100 metros, com as respectivas distâncias da área a ser loteada; Planta de situação do imóvel na escala 1:10000, contendo os equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1000m (mil metros) e 2000m (dois mil metros), nos termos do art. 6º da presente Lei.</p>
<p>2º ETAPA Aprovação do Anteprojeto</p>	<p>As exigências contidas na Consulta de Viabilidade, acrescidas de: Certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso; Planta planimétrica da totalidade da gleba, contendo a orientação do norte verdadeiro e a proposta de divisão da gleba e lotes, com a definição das áreas públicas; Parecer e orçamento sobre a viabilidade de abastecimento de água e viabilidade de fornecimento de energia elétrica, emitido pelas concessionárias responsáveis; Projeto de toda a terraplanagem a ser executada no loteamento. <i>Obs.: Toda documentação em 02 (duas) vias.</i></p>
<p>3º ETAPA Aprovação Definitiva</p>	<p>As correções do Anteprojeto, acrescidas de: Planta do levantamento planialtimétrico da gleba, contendo o sistema viário proposto; Planta planimétrica com a subdivisão das quadras e destas em lotes, especificando as áreas de utilidade pública, áreas verdes e lotes caucionados, com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto com raios e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos; Indicação dos marcos de alinhamentos, curvas e de delimitação das áreas de Utilidade Pública e demais confrontações; Quadro resumo das áreas do projeto; Projetos Complementares contendo: Projeto da rede de distribuição de água; Projeto da rede de distribuição de energia elétrica; Projeto de drenagens de águas superficiais; Projeto de galerias de águas pluviais; Projeto dos perfis longitudinais e transversais de todas vias projetadas; Projeto de terraplanagem das ruas e de todo o loteamento, se necessário, a critério do órgão da municipalidade; Projeto de arborização das vias de circulação e áreas verdes; Memorial descritivo conforme Anexo I da presente Lei; Modelo do contrato de promessa de compra e venda; Termo de compromisso de caução; Projeto da pavimentação do sistema viário projetado, aí incluídos faixa carroçável e passeio. <i>Obs.: Toda documentação em 04 (quatro) vias.</i></p>

Fonte: Lei Municipal nº 6.797/16 e Lei Municipal nº 7.060/17.

2.1.5. Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção no Município de Criciúma/SC

Os Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção, no Município de Criciúma, são regidos pela Lei Municipal nº 6.797/16, com as alterações contidas na Lei Municipal nº 7.060/17. Nela, os Condomínios Horizontais de Lotes são

denominados como Condomínios por Unidades Autônomas, e tratados como Condomínios Urbanísticos, assim definidos:

§ 6º Considera-se Condomínio Urbanístico, divisão de gleba em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, áreas estas de suas responsabilidades, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem a modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado. O condomínio pode se apresentar da forma horizontal e/ou vertical, residencial e/ou comercial e/ou industrial.

Diferentemente dos Loteamentos Urbanos, para este tipo de empreendimento, a porcentagem mínima total estabelecida para doação é calculada sobre a área condominial ou áreas comuns, que correspondem a todas as áreas do empreendimento com exceção da área privativa:

Art. 37 Os condomínios por unidades autônomas previstos nos incisos I, III e IV do artigo 35 do presente capítulo, deverão doar ao município de Criciúma área correspondente a 20% (vinte por cento) da área condominial, para fins de área verde e de utilidade pública. (CRICIÚMA, 2016).

No artigo supra, também são descritas as porcentagens mínimas individuais exigidas para doação, assim como sua base de cálculo e restrições de localização:

§ 1º A área doada ao Município de Criciúma destinada à verde vegetação, correspondente a no mínimo 10% da área total da gleba, cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário e área de preservação permanente às margens dos recursos hídricos, deverá estar localizada dentro dos limites da área condominial, e os outros 10% destinados de utilidade pública que deverá estar localizada fora dos limites da área condominial, num raio máximo de 2.000 metros distante do empreendimento, ou em raio maior, a depender da localização do empreendimento e adequação das necessidades da municipalidade, e cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário.

Quanto à análise e aprovação de projetos, bem como no que tange à infraestrutura e mobilidade urbana, para os projetos de Condomínios por Unidades Autônomas, também é válido o disposto nos Arts. 3º, 5º, 6º e 8º, já citados anteriormente.

Os principais requisitos urbanísticos mínimos estipulados ao parcelamento de solo no caso de Loteamentos Urbanos, também deverão ser obedecidos nos Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção, no que tange às ruas, às áreas e testada mínima mínimas para as unidades autônomas que se localizam em meio de quadra e esquina, com a ressalva de que para o Condomínio Horizontal de Lotes, o comprimento das quadras poderá ser superior a 180m.

De igual modo ao Loteamento Urbano, o processo administrativo para aprovação de projeto de Condomínio Horizontal de Lotes no Município de Criciúma, configura-se

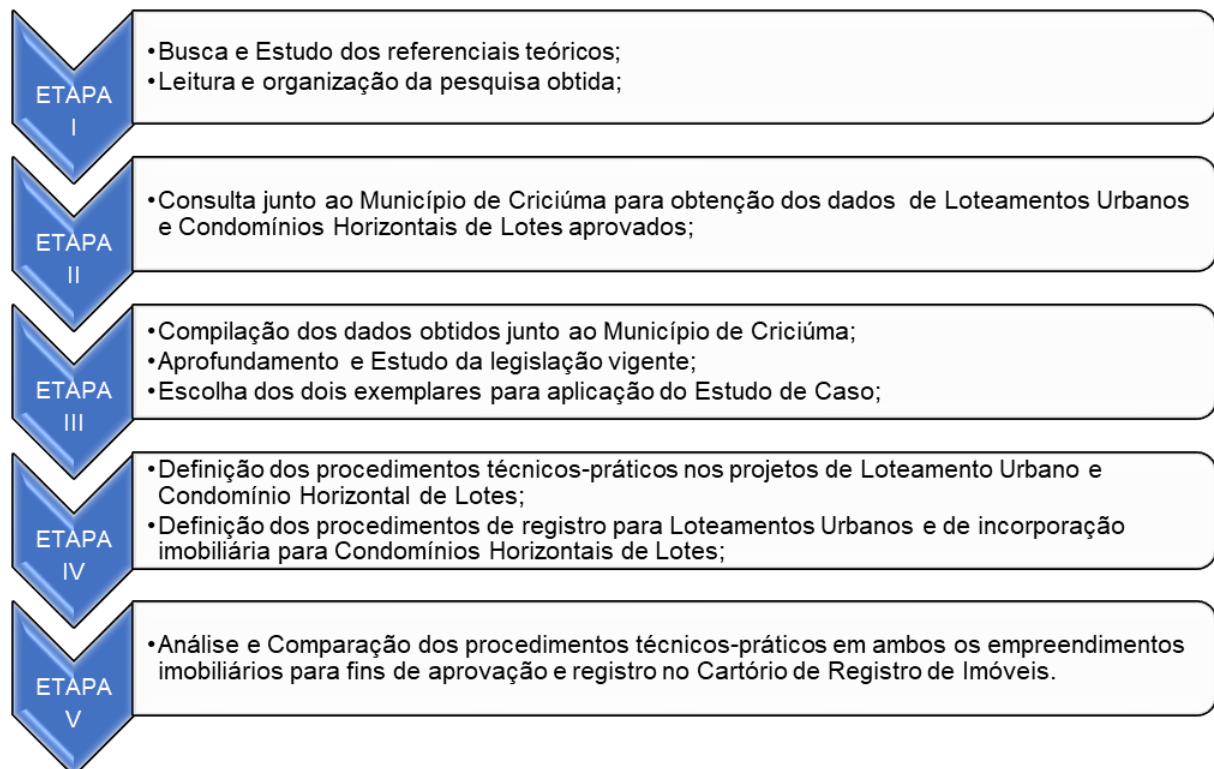
das etapas de Consulta de Viabilidade Técnica, Aprovação do Anteprojeto de Condomínio, e Aprovação Definitiva, onde o rol mínimo da documentação técnica a ser apresentada juntamente com o requerimento à Prefeitura Municipal, pode ser observado no quadro ora apresentado na FIG. 3.

O licenciamento ambiental para o Condomínio Horizontal de Lotes é o mesmo exigido para Loteamento Urbano, pois a atividade potencialmente poluidora, para fins de licenciamento no Órgão Ambiental, é considerada a mesma.

2.2. MÉTODOS

A presente pesquisa desenvolveu-se em cinco etapas, e busca compreender a diferença técnica entre o Loteamento Urbano e o Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção, levando em consideração a aplicação dos procedimentos da incorporação imobiliária, através de revisão bibliográfica e do estudo de caso baseado em dois exemplares, obtidos a partir dos dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Criciúma - PMC.

Figura 4: Fluxograma da metodologia aplicada.



Fonte: Do Autor, 2018.

Na primeira etapa foram realizadas as buscas de literatura e estudo dos referenciais teóricos relacionados ao tema.

Em um segundo momento foi realizada consulta junto à PMC para a obtenção dos dados dos empreendimentos imobiliários aprovados nos últimos sete anos.

Na sequência, foi realizada a compilação dos dados obtidos, juntamente com o estudo e aprofundamento na legislação acerca do tema abordado, e posteriormente foram escolhidos dois exemplares para aplicação do estudo de caso.

A partir de então buscou-se definir os procedimentos técnicos – práticos inerentes aos empreendimentos imobiliários em estudo.

Definida a diferença técnica dos Loteamentos Urbanos e Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção, elencou-se os procedimentos de incorporação imobiliária para a modalidade de condomínio em estudo. Concomitantemente, foram verificados os procedimentos para registro de Loteamentos Urbanos junto ao Cartório de Registro de Imóveis - CRI.

Com os estudos realizados, foram efetivadas análises comparativas entre os dois procedimentos, buscando-se compreender a diferença – para fins de registro imobiliário – entre as duas espécies de empreendimentos estudadas.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Para subsidiar a presente pesquisa, inicialmente foi realizada uma consulta à PMC, a fim de obter os dados inerentes aos Loteamentos Urbanos e Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção, aprovados pelo Município, com confirmação de registro/incorporação. Para o enriquecimento deste estudo, dos dados disponibilizados pela PMC, foram filtrados os dados inerentes aos Loteamentos Urbanos e Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção, com registros incorporações confirmadas, pelo período dos últimos sete anos, estabelecendo-se uma relação quantitativa e cronológica dos mesmos.

Os números dos empreendimentos elencados foram aglomerados por anos, de forma a sintetizar a relação final entre os períodos anuais individuais.

Apresenta-se a seguir a relação dos empreendimentos em estudo, elencados no período abordado.

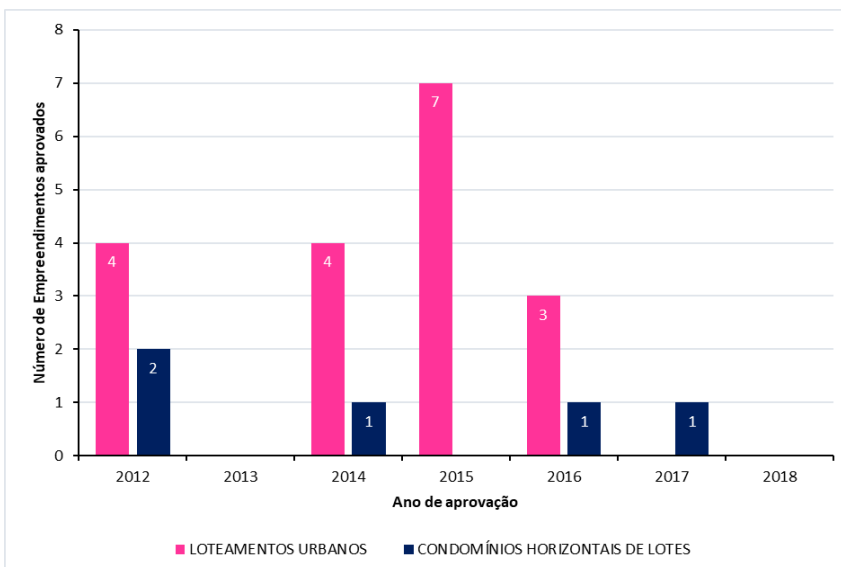
Tabela 1: Relação dos Empreendimentos aprovados na PMC nos últimos sete anos (período de 2012 a 2018).

Espécie de Empreendimento	Bairro / Localidade	Ano de Aprovação
Loteamento Urbano "01"	Naspolini	2012
Loteamento Urbano "02"	Quarta Linha	2012
Loteamento Urbano "03"	Linha Batista	2012
Loteamento Urbano "04"	Quarta Linha	2012
Condomínio Horizontal de Lotes "01"	São Simão	2012
Condomínio Horizontal de Lotes "02"	Argentina	2012
Loteamento Urbano "05"	Naspolini	2014
Loteamento Urbano "06"	Quarta Linha	2014
Loteamento Urbano "07"	Linha Batista	2014
Loteamento Urbano "08"	Quarta Linha	2014
Condomínio Horizontal de Lotes "03"	Primeira Linha	2014
Loteamento Urbano "09"	Morro Estevão	2015
Loteamento Urbano "10"	São Sebastião	2015
Loteamento Urbano "11"	Linha Anta	2015
Loteamento Urbano "12"	Rio Maina	2015
Loteamento Urbano "13"	Mina do Mato	2015
Loteamento Urbano "14"	Operária Nova	2015
Loteamento Urbano "15"	Linha Batista	2015
Loteamento Urbano "16"	Laranjinha	2015
Loteamento Urbano "17"	Rio Maina	2015
Loteamento Urbano "18"	São Defende	2015
Condomínio Horizontal de Lotes "04"	Linha Três Ribeirões	2016
Condomínio Horizontal de Lotes "05"	Argentina	2017

Fonte: Prefeitura Municipal de Criciúma - PMC, agosto de 2018.

A seguir, apresenta-se o gráfico que relaciona os quantitativos obtidos, a cada ano.

Figura 5: Relação dos Loteamentos Urbanos e Condomínios Horizontais de Lotes aprovados na PMC com confirmação de registro/incorporação.



Fonte: Do Autor, 2018.

Do total de empreendimentos selecionados, os Loteamentos Urbanos representam 78%, enquanto que os Condomínios Horizontais de Lotes representam 22%.

A partir destes estudos verifica-se que, apesar dos Loteamentos Urbanos serem uma prática recorrente no Município de Criciúma e dominarem os empreendimentos imobiliários realizados, os Condomínios Horizontais de Lotes estão lentamente despontando no cenário urbano.

Optou-se pela análise nos últimos sete anos, pois foi o período onde houve maior inserção dos Condomínios Horizontais de Lotes no cenário municipal.

Como já citado anteriormente o procedimento para o registro cartorial destes dois empreendimentos é diferente.

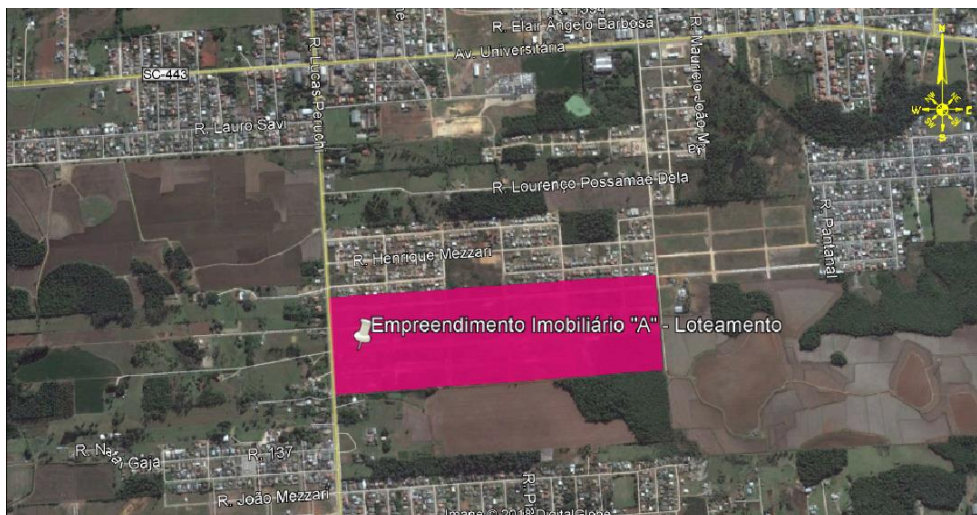
Com o intuito de aprofundar a metodologia da sistemática de registro cartorial, foram selecionados dois empreendimentos para o estudo de caso: o Loteamento Urbano “18” e o Condomínio Horizontal de Lotes “05”, denominados no presente artigo como Empreendimento Imobiliário “A” e Empreendimento Imobiliário “B”, respectivamente.

Para a escolha destes empreendimentos, buscou-se o critério das aprovações mais recentes, tendo em vista as alterações ocorridas na legislação municipal referente ao parcelamento de solo urbano.

Devido ao porte dos empreendimentos, foram destacadas duas quadras para análise e detalhamento dos respectivos parcelamentos de solo urbano.

3.1. DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO “A”

Figura 6: Imagem Aérea do Empreendimento Imobiliário “A” (sem escala).



Fonte: Google Earth, 2018.

Trata-se de um Loteamento para fins residenciais, localizado no Bairro São Defende em Criciúma/SC, com área total de 295.743,00m², sendo a área total loteada de 175.697,83m² subdividida em 26 quadras, constituindo-se de um total de 451 lotes. Os lotes possuem dimensões diversas, sendo o menor com área edificável igual a 360m² e o maior com área edificável de 580,03m².

Para a indicação das quadras na descrição do projeto urbanístico, foi utilizada a seguinte nomenclatura: Quadra “01”, Quadra “01-A”, Quadra “02”, [...], Quadra “25”. Já para a indicação das ruas projetadas, utilizou-se a seguinte nomenclatura: Rua Projetada “A”, Rua Projetada “B”, [...], Rua Projetada “K”.

A relação geral da distribuição das áreas neste Loteamento, é apresentada através do quadro resumo a seguir.

Figura 7: Quadro Resumo das Áreas do Empreendimento Imobiliário “A”.

ÁREA TOTAL ESCRITURADA (m²)		295.743,00
Área Total de A.P.P. (m ²)		6.566,94
Área Total Útil (m ²)		289.176,06
Área Total de Arruamentos (m ²)		67.756,00
ÁREA TOTAL LOTEÁVEL (m²)		221.420,06
Área Total de A.V. (m ²)	10,33%	22.862,44
Área Total de A.U.P. (m ²)	10,32%	22.859,79
ÁREA TOTAL DE LOTES (m ²)		175.697,83
Lotes Residenciais (un)		451

Fonte: Do Autor, 2018.

Observa-se que, inicialmente havia uma gleba urbana com área total de 295.743,00m². Desta foram descontadas as restrições existentes, neste caso ambientais (Área de Preservação Permanente – A.P.P.), restando uma área útil de 289.176,06m². Definida a área útil, foram subtraídas as áreas de arruamentos do projeto urbanístico, necessárias ao atendimento de acesso a todos os lotes, chegando-se assim na área total loteável de 221.420,06m². A partir da área total loteável foram definidas as porcentagens de doação das áreas institucionais, aqui definidas como Área Verde (A.V.) e Área de Utilidade Pública (A.U.P.), respectivamente em 10,33% e 10,32%, correspondentes às áreas de 22.862,44m² e 22.859,79m². Restando, por fim, a Área Loteada de 175.697,83m², constituída de 451 lotes residenciais.

A porcentagem mínima de doação das áreas institucionais foi atendida, uma vez que a Lei Municipal n° 3.901/99 estabelece em seu Art. 8º, inciso V, que o proprietário da

gleba ceda sem ônus à municipalidade, “a área necessária ao sistema viário, e mais 20% da área restante, que serão destinados, respectivamente: 10% para Área Verde Vegetação e de 10% para Área Verde de Lazer e / ou de Utilidade Pública”.

As áreas dos lotes também atenderam aos parâmetros mínimos estabelecidos ao parcelamento de solo urbano, pela Lei Municipal nº 3.901 de 28 de outubro de 1999, que vigorava na data de sua aprovação.

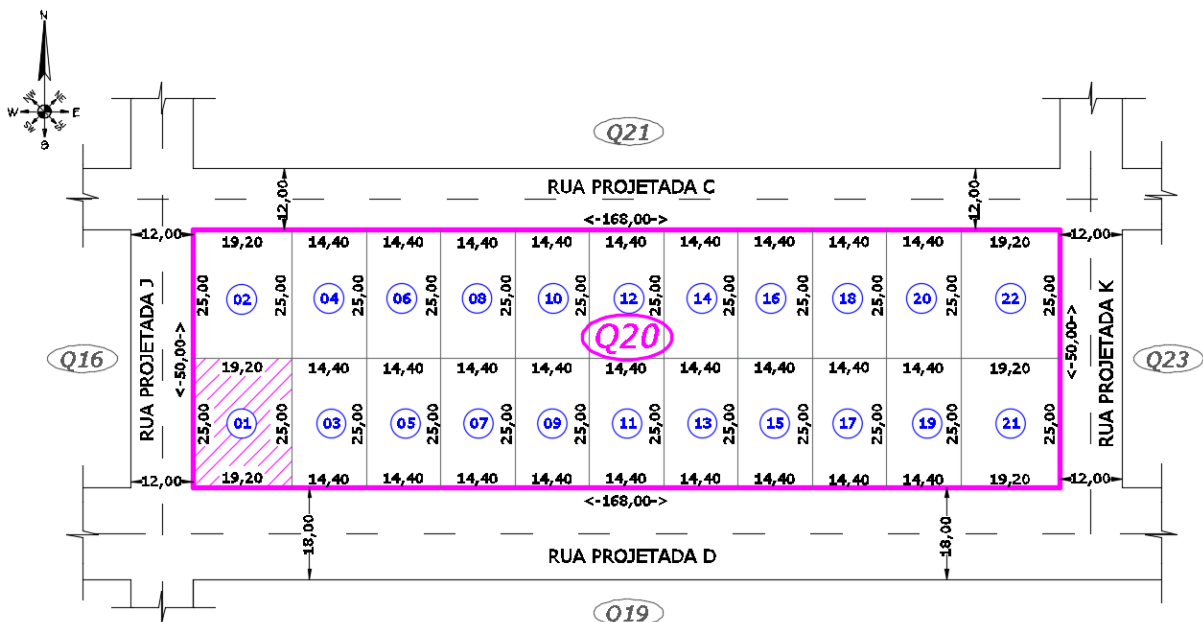
Destacou-se a Quadra “20”, composta por 22 lotes, delimitada pelas Ruas Projetadas “C”, “D”, “J” e “K”, e situada entre as Quadras “21”, “19”, “16” e “23”. Os valores e disposição das áreas e medidas perimetrais dos lotes na quadra, podem ser observados a seguir, a partir da tabela 2 e figura 8.

Tabela 2: Áreas e medidas perimetrais dos lotes constituintes da Quadra “20”.

Unidade	Medidas Perimetrais (m)	Área (m ²)	Quantidade
Lotes 01 e 02	19,20 x 25,00	480,00	2
Lote 03 a 20	14,40 x 25,00	360,00	16
Lotes 21 e 22	19,20 x 25,00	480,00	2
Σ Lote 01 a 22	50,00 x 168,00	8.400,00	22

Fonte: Do Autor, 2018.

Figura 8: Localização da Quadra “20” no interior do Empreendimento Imobiliário “A” e distribuição dos lotes (sem escala).



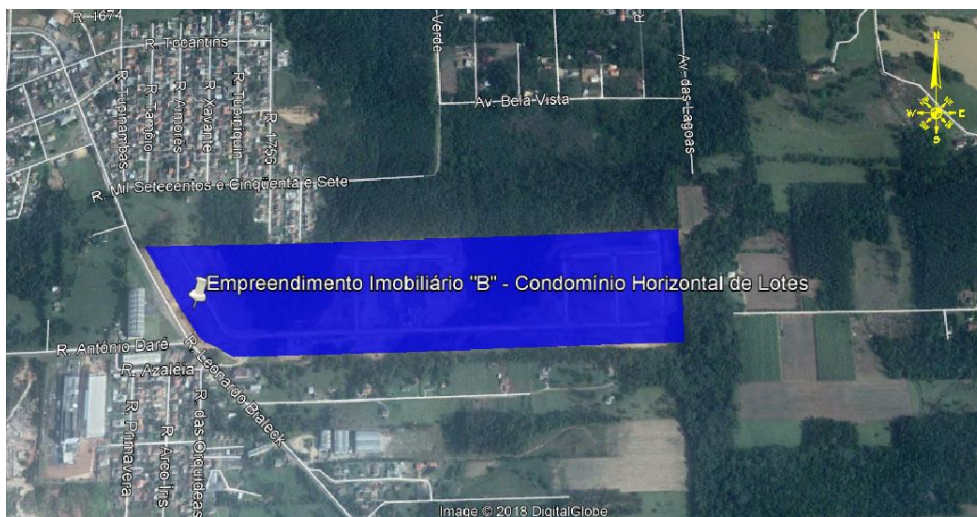
Fonte: Do Autor, 2018.

Com o registro do empreendimento, abriam-se matrículas individuais para cada lote, área de arruamento, área de utilidade pública e áreas verdes. Exemplifica-se a descrição do registro através do Lote 01 da Quadra “20”:

Um terreno urbano, designado por **Lote nº 01 da Quadra 20**, localizado no **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO “B”**, situado na Rua Projetada D, [...], com área total de **480,00m²**, e com as seguintes confrontações e medidas: **NORTE**, 19,20 metros com o Lote 02; **SUL**, 19,20 metros com a Rua Projetada “D”; **LESTE**, 25,00 metros com o Lote 03; **OESTE**, 25,00 metros com a Rua Projetada “J”. (CRI – 1º Ofício da Comarca de Criciúma, 2018).

3.2. DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO “B”

Figura 9: Imagem Aérea do Empreendimento Imobiliário “B” (sem escala).



Fonte: Google Earth, 2018.

Trata-se de um Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção com finalidade residencial, localizado no Bairro Argentina em Criciúma/SC, com área total de 256.064,73m², sendo a área total privativa de 125.836,93m² subdividida em 14 quadras, constituindo-se de um total de 153 unidades autônomas.

No projeto em estudo, os lotes possuem dimensões diversas, sendo o menor com área privativa igual a 800,00m² e o maior com área privativa de 1.255,41m².

Para a indicação das quadras na descrição do projeto urbanístico, foi utilizada a seguinte nomenclatura: Quadra “A”, Quadra “B”, [...], Quadra “N”. De semelhante modo, para a indicação das ruas projetadas, utilizou-se a seguinte nomenclatura: Rua Projetada “A”, Rua Projetada “B”, [...], Rua Projetada “I” e “Portal de Entrada”. A relação geral da distribuição das áreas neste Condomínio Horizontal de Lotes, é apresentada através do quadro resumo a seguir.

Figura 10: Quadro Resumo das Áreas do Empreendimento Imobiliário “B”.

ÁREA TOTAL ESCRITURADA (m²)		256.064,73
Área Total de A.P.P. (m ²)		71.023,43
Área Total Útil (m ²)		185.041,30
Área Total de Arruamentos e Portal de Entrada (m ²)		30.892,53
ÁREA TOTAL LOTEÁVEL (m²)		154.148,77
Área Total de A.V. (m ²)	10,02%	15.452,74
Área Total de Lazer (m ²)	8,34%	12.859,10
ÁREA TOTAL PRIVATIVA (m ²)		125.836,93
ÁREA TOTAL DE USO COMUM (m ²)		130.227,80
Unidades Autônomas Residenciais (un)		153

Fonte: Do Autor, 2018.

Observa-se que inicialmente havia uma gleba urbana com área total de 256.064,73m². Descontando-se as restrições existentes (APP), restou uma área útil de 185.041,30m², de onde foram subtraídas as áreas de arruamentos e portal de entrada do projeto urbanístico, chegando-se assim na área total loteável de 154.148,77m². Da área loteável foram separadas as áreas verdes e área de lazer do condomínio, correspondentes à 15.452,74m² e 12.859,10m², respectivamente, restando a área total privativa de 125.836,93m², constituída de 153 unidades autônomas.

As áreas privativas das unidades autônomas do presente projeto, atendem aos parâmetros urbanísticos exigidos pela Lei Municipal nº 6.797/2016, que vigorava na data de sua aprovação.

Diferentemente dos Loteamentos Urbanos, para os Condomínios Horizontais de Lotes toda área que não for privativa é considerada condominial ou de uso comum – cabendo a cada proprietário uma fração ideal desta área. Ou seja, as porcentagens de área verde e área de lazer obtidas sobre este empreendimento não dependem dos parâmetros estabelecidos na Lei do Parcelamento do Solo Urbano – LPSU, no entanto, verifica-se que a porcentagem separada para destinação como área verde no cálculo das áreas do empreendimento em questão, atende à Legislação Municipal.

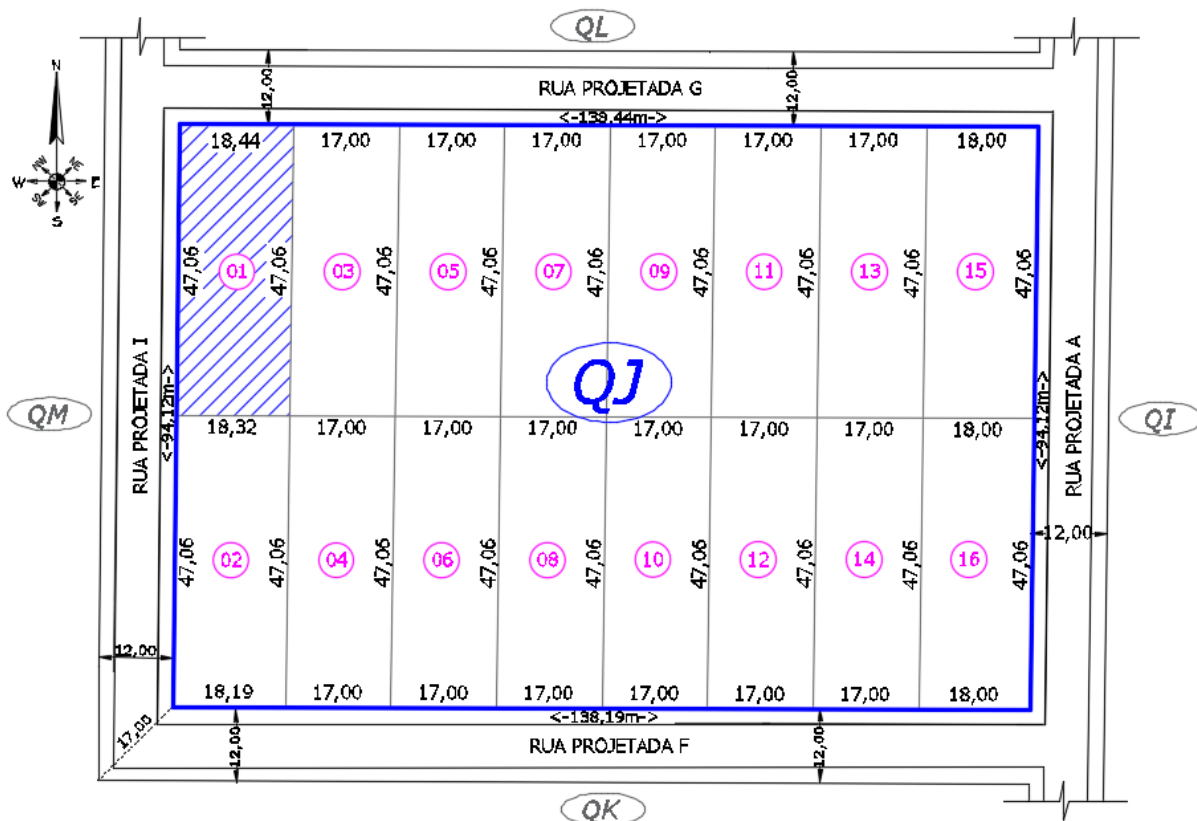
Neste empreendimento, destacou-se a Quadra “J”, composta por 16 unidades autônomas, delimitada pelas Ruas Projetadas “G”, “F”, “I” e “A”, e situada entre as Quadras “L”, “K”, “M” e “I”. Os valores e disposição das áreas privativas e medidas perimetrais das unidades autônomas na quadra, podem ser observados a partir da tabela 3 e figura 11.

Tabela 3: Áreas privadas e medidas perimetrais das unidades autônomas constituintes da Quadra “J”.

Unid. Autônoma	Medidas Perimetrais (m)	Área Privativa (m ²)	Quantidade
Lote 01	18,44 e 18,32 x 47,06	864,96	1
Lote 02	18,32 e 18,19 x 47,06	859,08	1
Lote 03 a 14	17,00 x 47,06	800,02	12
Lotes 15 e 16	18,00 x 47,06	847,08	2
Σ Lote 01 a 16	94,12 x 138,44	13.018,44	16

Fonte: Do Autor, 2018.

Figura 11: Locação da Quadra “J” no interior do Empreendimento Imobiliário “B” e distribuição das unidades autônomas (sem escala).



Fonte: Do Autor, 2018.

Para o cálculo das áreas foi utilizada a NBR 12721, especificamente os Quadros I, II, e IV B.1, conforme descrito na FIG. 2, cuja metodologia de preenchimento não é objeto deste estudo. O que extrai-se aqui é que para efeito de cálculo de áreas nos quadros supracitados, os Condomínios Horizontais possuem relação direta com os cálculos realizados nos Condomínios Verticais. Enquanto nos Condomínios Verticais calcula-se as áreas privadas, condominiais e totais dos pavimentos e das unidades autônomas (apartamentos), nos Condomínios Horizontais são calculadas as

mesmas áreas para quadras e lotes, onde as áreas das quadras se equivalem a áreas dos pavimentos e as áreas das unidades autônomas (apartamentos) naqueles correspondem ao lote neste.

Abaixo demonstra-se os cálculos das áreas na Quadra “J” com as respectivas unidades autônomas no quadro IV B.1.

Figura 12: Valores Calculados no Quadro IV B.1 da NBR 12721 (Quadra “J”).

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 - Artigo 32 e ABNT NBR 12721)								
QUADRO IV B - Resumo das Áreas Reais para os Atos de Registro e Escrituração - Colunas A a G							Folha Nº	xx/xx
LOCAL DO IMÓVEL	EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO "B" Bairro Argentina - Criciúma - SC						Adotar numeração seguida do quadro I ao VIII	
							Total de Folhas xx/xx	
INCORPORADOR				PROFISSIONAL RESPONSÁVEL				
NOME: EMPREENDEDOR "B"				NOME: XXX XXXXX XXXXXXX XXXXXXX				
ASSINATURA:				ASSINATURA:				
DATA: xx/xx/xx				DATA: xx/xx/xx				
				REGISTRO CREA: xxxxxx-x				
DESIGNAÇÃO DA UNIDADE (19)	ÁREAS REAIS					COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (31)	QUANTIDADE (Número de Unidades Identificadas)	OBSERVAÇÕES Fração Ideal em (%)
	ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (ACESSÓRIAS)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (23) = (B + C)	ÁREA DE USO COMUM (28 + 35)	ÁREA REAL TOTAL (37) = (D + E)			
A	B	C	D	E	F	G		
[...] QUADRA J								
Lote 01	864,96		864,96	894,66	1.759,62	0,00687	1	0,6870
Lote 02	859,08		859,08	889,46	1.748,54	0,00683	1	0,6830
Lote 03	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 04	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 05	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 06	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 07	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 08	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 09	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 10	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 11	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 12	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 13	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 14	800,02		800,02	828,25	1.628,27	0,00636	1	0,6360
Lote 15	847,08		847,08	876,43	1.723,51	0,00673	1	0,6730
Lote 16	847,08		847,08	876,43	1.723,51	0,00673	1	0,6730
[...]								
TOTAIS	125.836,93		125.836,93	130.227,80	256.064,73	1,00000	153	100

Fonte: Do Autor, 2018.

Após apresentação de todos os documentos dispostos no Art. 32 da Lei 4.591/64, no CRI é feito o registro do empreendimento.

Com o registro do empreendimento, abriram-se matrículas para cada unidade autônoma. Exemplifica-se a descrição do registro através do Lote 01 da Quadra “J”:

Um terreno urbano, designado por **Lote nº 01 da Quadra J**, situado na Rua Projetada G, no **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO “A”**, [...], com as seguintes áreas: área privativa de 864,96m², área de uso comum de 894,66m², área real global de 1.759,62m², e fração ideal do terreno de 1.759,16m² ou 0,687%. E com as seguintes Confrontações: **NORTE**, com a Rua Projetada G; **SUL**, com o Lote nº 02; **LESTE**, com o Lote nº 03; e **OESTE**, com a Rua Projetada I. (CRI – 1º Ofício da Comarca de Criciúma, 2018).

3.3. ANÁLISE COMPARATIVA

Figura 13: Quadro Resumo Comparativo entre os dois Empreendimentos abordados.

		EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO "A"	EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO "B"
	Espécie	Loteamento Urbano	Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção
1	Legislação Regulamentadora	Lei Federal nº 6.766/79 e alterações da Lei Federal nº 9.785/99	Decreto-Lei nº 271/67, Lei Federal 4.591/64, NBR 12721:2006 e Lei Federal nº 6.766/79
2	Exigência de Obras de Infraestrutura Urbana	Sim	Sim
3	Empreendedor	Loteador	Incorporador
4	Vias de Circulação	Públicas	Privadas
5	Restrição de Entrada	Não há	Sim. É realizada pela portaria e/ou guarita
6	Responsabilidade pelas Ruas, Áreas de Utilidade Públicas e Áreas Verdes	Todas de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Criciúma - PMC, efetivada através da doação ao Poder Público	As áreas internas deste Empreendimento são privativas, e portanto, de responsabilidade direta de seus condôminos.
7	Áreas Comuns	Não há	Sim. Existem áreas comuns onde cada condômino é proprietário de uma fração ideal sobre o todo do Empreendimento
8	Área de A.P.P.	6.566,94 m ²	71.023,43 m ²
9	Número de Unidades	451 Lotes	153 Unidades Autônomas
10	Custos e Taxas Imobiliárias	IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano do Lote	IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano da Unidade Autônoma + Taxa condominial mensal
11	Rateio de Custos Comuns	Não há	As despesas relativas ao uso e manutenção das áreas comuns são rateadas entre os condôminos através de Assembléias Gerais para definir uma taxa condominial mensal
12	Legislação Municipal Aplicada na Aprovação	Lei nº 3.901/99, Lei nº 5.928/2011 e Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor)	Lei nº 6.797/2016, Lei nº 7.060/2017 e Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor)
13	Documentação para Aprovação na PMC	Art. 22 da Lei Municipal nº 6.797/16 e alterações da Lei Municipal nº 7.060/17 *	Art. 22 da Lei Municipal nº 6.797/16 e alterações da Lei Municipal nº 7.060/17 *
14	Documentação para o CRI	Art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Federal nº 6.015/73	Art. 32 da Lei Federal nº 4.591/64, Art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Federal nº 6.015/73
15	Aprovação Definitiva na PMC	2016	2017
16	Confirmação de Registro / Incorporação no CRI	2018	2016

* O Município poderá exigir documentação complementar.

Fonte: Do Autor, 2018.

Além dos dados técnicos e parâmetros urbanísticos expostos até aqui, verifica-se no quadro comparativo acima 16 itens principais, utilizados nesta pesquisa para a definição da diferença técnica entre a sistemática de incorporação imobiliária no Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção e o procedimento de registro cartorial para Loteamento Urbano.

Foi possível identificar a partir dos resultados da presente pesquisa que apesar de conterem unidades de comercialização semelhantes, os dois empreendimentos imobiliários em questão são bastante distintos, tanto na Legislação quanto nas suas características técnicas, bem como para registro junto ao CRI.

Como principal diferença pode-se elencar o fechamento das vias internas no Condomínio Horizontal de Lotes, pelo fato de tratar-se de área privativa condominial,

o que não ocorre no Loteamento Urbano onde estas áreas são públicas.

Outra diferença técnica é a questão da infraestrutura urbana. Em ambos os casos, a mesma deverá ser implantada pelo empreendedor. Porém no Condomínio Horizontal de Lotes as obras de infraestrutura serão mantidas pelos condôminos, enquanto que no Loteamento Urbano a responsabilidade pela manutenção destas obras é da Prefeitura Municipal.

Tem-se também, a avaliação imobiliária, como parâmetro técnico entre os dois empreendimentos. Porém, como a mesma não era foco desta pesquisa, sua inclusão como diferença técnica entre os Loteamentos Urbanos e os Condomínios Horizontais de Lotes, foi abordada apenas de forma literal.

4. CONCLUSÕES

Este trabalho teve como objetivo principal a abordagem da metodologia de incorporação imobiliária aplicada ao Condomínio Horizontal de Lotes de Livre Construção, e dos procedimentos para registro cartorial de Loteamento Urbano, a fim de definir a diferença técnica existente entre os mesmos.

Com os resultados obtidos ao longo deste estudo, foi possível entender que existem Normas e Legislações aplicadas a cada empreendimento, bem como técnicas específicas.

Ao finalizar a presente pesquisa observou-se que os objetivos propostos foram alcançados, pois conseguiu-se de forma cristalina através de uma abordagem metodológica definida pelo estudo de caso, compreender a sistemática da incorporação imobiliária aplicada aos Condomínios Horizontais de Lotes de Livre Construção, assim como os procedimentos registrares aplicados ao Loteamento Urbano.

Com escopo de dar continuidade a pesquisa em tela, sugere-se um estudo das alterações ocorridas na legislação municipal e qual o reflexo destas nos empreendimentos antigos já implantados no Município.

Por derradeiro, sugere-se ainda que, a avaliação imobiliária citada de forma perfunctória nesta pesquisa, seja objeto de estudo aprofundado nos empreendimentos imobiliários abordados, utilizando-se as diferenças técnicas aqui elencadas para determinação dos fatores determinantes neste quesito.

5. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12721**: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios — Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil (1988). **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 07 nov. 2018.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em 13 out. 2018.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em 31 ago. 2018.

_____. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm>. Acesso em 19 out. 2018.

_____. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9785.htm>. Acesso em 20 out. 2018.

_____. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm>. Acesso em 19 set. 2018.

_____. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>. Acesso em 18 jun. 2018.

_____. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art78>. Acesso em 17 nov. 2018.

_____. Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm>. Acesso em 04 nov. 2018.

_____. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. **Planalto**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0271.htm>. Acesso em 29 abr. 2018.

CARIBÉ, Carolina. NBR 12721: Aprenda a preencher os quadros da norma. **Incorporação na Prática**, [S.l.], abr. 2017. Disponível em: <<http://incorporacaonapratica.com/blog/index.php/2017/04/08/quadros-da-nbr-12721-o-que-sao-e-como-preencher/>>. Acesso em 29 ago. 2018.

CRICIÚMA. Lei Ordinária nº 3.901, de 28 de outubro de 1999. **Câmara Municipal de Criciúma**. Disponível em: <https://www.camaracriciuma.sc.gov.br/documento/lei-no-3901-8171>>. Acesso em 14 nov. 2018.

_____. Lei Ordinária nº 6.797, de 14 de outubro de 2016. **Câmara Municipal de Criciúma**. Disponível em: <https://www.camaracriciuma.sc.gov.br/documento/lei-ordinaria-no-6797-2016-25756>>. Acesso em 14 nov. 2018.

_____. Lei Ordinária nº 7.060, de 17 de novembro de 2017. **Câmara Municipal de Criciúma**. Disponível em: <https://www.camaracriciuma.sc.gov.br/documento/lei-ordinaria-no-7060-2017-28696>>. Acesso em 14 nov. 2018.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 1996. 159 p.

MATTOS, Aldo Dórea. **Patrimônio de Afetação da Incorporação Imobiliária: mais proteção para o adquirente**. 1.ed. São Paulo: Pini, 2011. 120 p.

NOVAES, Ane Carolina. Lei Nº 6.766-79 - Parcelamento do solo urbano no registro imobiliário. **DireitoNet**, [S.l.], jun. 2005. Seção Artigos. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/2075/Lei-No-6766-79-Parcelamento-do-solo-urbano-no-registro-imobiliario>>. Acesso em 04 nov. 2018.

NOGUEIRA, Wagner Rodolfo Faria. Parcelamento do solo. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, ago. 2003, Seção Administrativo. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=3866>. Acesso em 04 nov. 2018.

RAMOS NETO, Ageu da Costa. **Incorporação Imobiliária: Roteiro para Avaliação de Projetos**. Brasília: Lettera, 2002. 262 p.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 3. ed. (revista e atualizada). São Paulo, SP: Malheiros Editores, 5/2000, ISBN 85-7420.193.6.

YIN, Robert K. **Estudo de caso: Planejamento e Métodos**. 2a ed. Porto Alegre: Bookman, 2001. 320 p.