

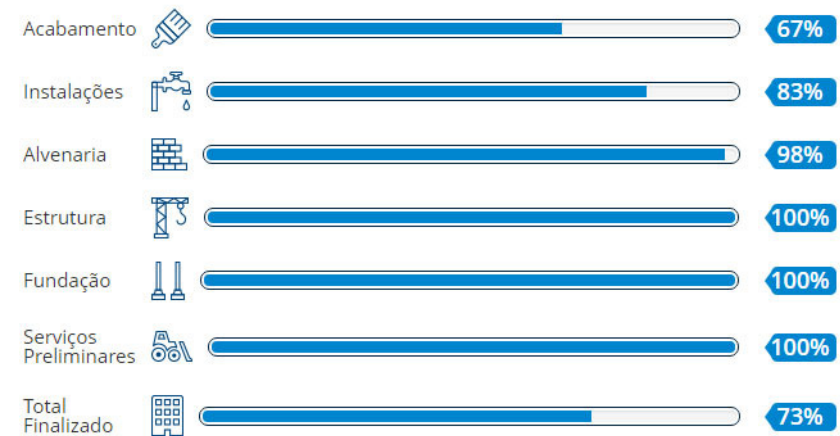
Curso Loteamentos: aspectos jurídicos e práticos

Tema: Entrega das obras do loteamento. Práticas pós lançamento imobiliário.

Práticas pós lançamento imobiliário

Informações sobre a obra:

- Informação periódica sobre andamento das obras;
- Criação de plataforma única, passiva, para diminuir operação da administradora do loteamento; Ex.: site, app etc.
- Não forneça imagens em tempo real. Acredito que gera risco de imagem.



Práticas pós lançamento imobiliário

Visitas in loco:

- Criar local fixo para visitas (mirante, drone etc.); não deixar adquirente andar pela obra; risco de acidente.

Risco de atolamento de veículos



Risco de queda em valas



Práticas pós lançamento imobiliário

Dicas para o pós lançamento:

- Informar sobre o nível do lote (aclive ou declive). Importante constar como anexo ao contrato. A surpresa na entrega do lote gera desgaste.
- Fomentar, por meio de instrução, formas de financiamento da construção, para ocupação mais rápida possível.



Termo de vistoria de obras - TVO

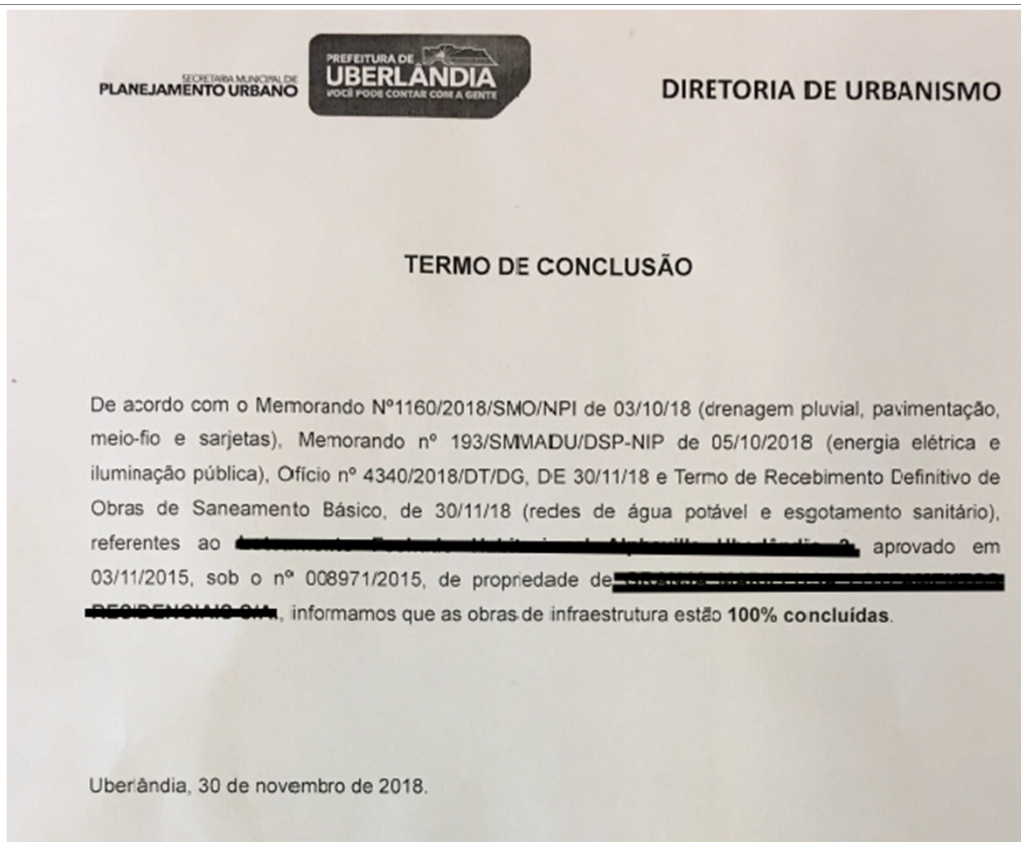
O que é? Documento formal declaratório da conclusão das obras do loteamento (inciso V do art. 18 da Lei 6.766/79).

Prazo para sua obtenção: §2º do art. 16 da Lei 6.766.

- Esse dispositivo poderá ser usado para instruir medida judicial contra decisão que negar ou atrasar a emissão do TVO.



Termo de vistoria de obras - TVO



Termo de vistoria de obras - TVO

O que a falta do TVO pode gerar:

- Rescisão contratual por culpa da loteadora;
 - Atraso na entrega da obra: causa rescisão contratual; multa; indenização por dano moral.
- Agente financeiro não aprova empreendimento a ser erigido sobre o lote;
- Caso não seja solicitado dentro do prazo combinado, torna o loteamento irregular;
- Garantia de obra não é liberada (cuidado com carta fiança).



Termo de vistoria de obras - TVO

Vistoria:

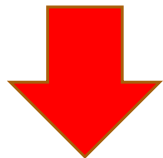
- Gestão dos itens que são avaliados para emissão do TVO; essa gestão é a parte mais importante.
- Condicionantes do loteamento; verificação se há entrega de alguma condicionante, prévia ao TVO;
- Obras das áreas de lazer, caso existam; para ganharmos tempo, importante constar no termo de aprovação do loteamento as obras das áreas de lazer;



Termo de vistoria de obras - TVO

Vistoria:

- Se antecipe ao volume de atividades do vistoriador; pedido de vistoria na iminência do seu término;
 - Vistoria em partes; cada órgão envia seu vistoriador;
- Vistoriador pedir algo que não estava no termo de aprovação do loteamento;
- **Requisitos para obtenção do TVO:** todas as obras de infraestrutura concluídas; licença de operação, se for o caso; seguir rigorosamente o projeto urbanístico aprovado, com largura exata das vias, alocação de “bocas de lobo” ;



Termo de vistoria de obras - TVO



Termo de vistoria de obras - TVO

Dicas de entrega de obra:

- Loteamento “fechado”: não entregar obra junto com eleição da diretoria da associação;
 - Entrega de obra: felicidade, realização etc.
 - Eleição de associação: stress, briga, confusão etc.



Termo de vistoria de obras - TVO

Quadro-resumo do contrato:

- Inciso XI do art. 26-A da Lei 6.766:

“Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei:

XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras.”

Suspensão de pagamento por falta do TVO:

“Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado **ou regularmente executado** ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, **deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.”**

Valeu, turma! Obrigado.

Fernando Menezes Belchior

fernando@godoybelchior.com

34 9.9665.3122

@fernandobelchior_

