

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Auditorias jurídicas ambientais e urbanísticas

Em busca da segurança jurídica

Diligência é investigação

Atuação Multidisciplinar

A DD é, por natureza, uma atividade multidisciplinar, envolvendo aspectos fiscais, contenciosos, urbanísticos, ambientais, além de ter como objeto não só o imóvel mas como vendedores e antecessores.

Por essa razão, a atuação conjunta com profissionais especializados – como arquitetos, engenheiros e consultores ambientais – é essencial para uma avaliação completa e segura.

Ao mesmo tempo, essa multiplicidade exige uma clara delimitação das atribuições de cada profissional



Diligência Urbanística

Plano Diretor – Vetor de Desenvolvimento das cidades

NEOFEED

Por que a avenida Rebouças está se tornando a "nova" Faria Lima

Com previsão de contar com 260 mil metros quadrados de lajes corporativas, a região se consolida como centro de escritórios de alto padrão e atrai empresas como Amazon, Netflix e Stone. Entenda os motivos



Ivan Ryngeblum 04/06/25 08:38



A força do plano diretor

O desenvolvimento da Rebouças começou a ganhar força a partir de 2016, com a implantação do atual Plano Diretor da cidade, que incentivou a verticalização perto de vias movimentadas. Isso, junto com a mudança no uso do terreno na região, motivou a construção de escritórios na região, aproveitando a proximidade de duas estações de metrô e do corredor de ônibus na avenida.

Legenda da imagem



QUESTÕES PRÁTICAS PARA VERIFICAÇÃO URBANÍSTICA

- **Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel** - verificação se imóvel está cadastrado na prefeitura (o que o caracteriza com urbano), inclusive comparando-o com matrícula e realidade fática, pois traz dados de construção, metragem do terreno e base de cálculo do IPTU.
- **CND de IPTU** - atesta a regularidade fiscal do Imóvel
- **Certidão UNICAI (ou extrato UNAI)** - em São Paulo para verificação da regularidade do imóvel no tocante à existência de **multas aplicadas pela prefeitura municipal** especificamente sobre infrações **relacionadas a obras, muros, calçadas, limpeza, dentre outros** fornecendo detalhes sobre a situação do débito





Verificação do Zoneamento e Uso do Solo

Ferramenta: Certidão de uso e ocupação do solo.

Macrozoneamento e zoneamento detalhado:

Identificação de zona (ex: ZEU, ZCOR, ZM, etc.).

Com base na cor da zona e nos quadros legais, determinam-se:

Coeficiente de aproveitamento;

Taxa de ocupação;

Gabarito (altura máxima);

Recuos;

QUESTÕES PRÁTICAS PARA VERIFICAÇÃO URBANÍSTICA

- **Certidão de Uso e Ocupação do Solo:** tem o propósito de verificação do **uso atual e pretendido** do imóvel está de acordo com as normas urbanísticas vigentes, **especialmente o zoneamento e as restrições de uso** aplicáveis à área.
- **Certidão Negativa de Desapropriação:** atesta a inexistência de processos de desapropriação sobre um imóvel
- **Apuração das Restrições Convencionais do Loteador:** restrições estabelecidas pelo loteador da área em relação ao uso do lote e , em regra, visam garantir a manutenção do padrão estético do empreendimento





Tombamento e Proteções Patrimoniais

Tombamentos podem ser:

Federais (IPHAN), estaduais (ex: CONDEPHAAT), municipais (ex: CONPRESP).

Simultâneos em todas as esferas.

Modalidades de tombamento:

Definitivo;

Provisório (abertura de estudo já impõe restrições);

De envoltória (imóveis vizinhos ao bem tombado).

Certidões específicas ou consultas às bases públicas devem ser solicitadas.



Desapropriação

Pode estar:

Em curso judicial (verificável via certidão de distribuições);
Em fase administrativa (declaração de utilidade pública);
Apenas prevista em **planos de melhoramento viário**.

Órgãos a consultar:

Federal: DNIT;

Estadual: DER, CDHU, Metrô;

Municipal: secretarias de obras ou planejamento urbano.

Risco: existência de **projeto viário futuro** pode afetar viabilidade ou desvalorizar imóvel.

QUESTÕES PRÁTICAS PARA VERIFICAÇÃO URBANÍSTICA

Secretaria do Patrimônio da União - SPU

- **Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel:** apuração de débitos do imóvel em relação ao foro (devido anualmente) e Laudêmio (devido na transmissão); e
- **Certidão de Situação de Ocupação/Aforamento e Certidão de Inteiro Teor do Imóvel:** verificação se o imóvel está cadastrado junto à SPU e se a delimitação da área de marinha está atualizada de acordo com a legislação vigente.
- **Certidão Negativa De Tombamento (Municipal, Estadual e Federal):** verificação se o imóvel não está protegido por tombamento em nenhuma das esferas, sendo a Federal pelo **IPHAN** (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional); Estadual (SP) **CONDEPHAAT** (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo) e Municipal (São Paulo) pelo **CONPRES** (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo)





Regularidade da Edificação e da Atividade

Certificado de conclusão / “Habite-se” / Alvará de construção:

Atesta que o imóvel foi edificado de acordo com o projeto aprovado.

Alvará do Corpo de Bombeiros (AVCB):

Imprescindível em empreendimentos comerciais ou industriais.

A ausência pode comprometer indenizações de seguradoras ou ensejar embargo.

Alvará de funcionamento:

Confirma que a atividade exercida é compatível com o uso permitido e devidamente licenciada.

Certidão de regularização de edificação:

Para edificações construídas sem licença regularizadas



Restrições Convencionais

Imóveis inseridos em **loteamentos registrados** podem estar sujeitos a:

Restrições edilícias (altura, tipo de construção, afastamentos);

Restrições de uso (ex: só uso unifamiliar, proibição de comércio).

Essas restrições constam:

Na **própria matrícula do imóvel**;

No **instrumento de loteamento registrado**.



Débitos e Penalidades Urbanísticas

Débitos de IPTU e taxas imobiliárias: consultar certidão negativa de tributos imobiliários.

Inconsistência entre a área real e a área cadastrada pode gerar:

Passivos ocultos de IPTU;
Reajuste futuro.

Penalidades urbanísticas:

Advertências ou multas por descumprimento de normas (ex: calçada, limpeza, ruído).

Algumas podem impactar o imóvel (ex: embargo de obras, exigência de adequação, demolição).

Cada lugar, uma realidade

Certidão de Uso e Ocupação do Solo



The image shows a document titled 'CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO' from the 'CORURIFE' (Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Desenvolvimento Econômico) of the Municipality of Coruripe. The document is addressed to a person whose name and CPF are redacted. It certifies that the property described is located in the municipality and that its use and occupation are in accordance with municipal legislation (Leis 1.276/2014 and 1.300/2014) and the Federal Law 6.766/79. A table at the bottom provides details about the entrepreneur and the property.

EMPREENDEDOR (PROPRIETÁRIO)	[REDACTED]
CPF/CNPJ	[REDACTED]
ATIVIDADE	Atualmente plantação de coco. Há intenção de desenvolvimento de empreendimento hoteleiro e residencial.
TELEFONE PARA CONTATO	[REDACTED]
NOME DO EMPREENDIMENTO	[REDACTED]
ENDERECO DO EMPREENDIMENTO	[REDACTED]

SEI nº [REDACTED] - Assunto: Certidão de Uso e Ocupação do Solo
DESPACHO DOCUMENTAL
Interessado - [REDACTED]
I - Indeferida a solicitação inicial, por não se enquadrar nos casos de consulta previstos nos incisos I a V do artigo 1º da Portaria nº 103/SMDU/2019, publicada no Diário Oficial da Cidade no dia 18/07/2019 - pág. 25. As informações sobre zoneamento estão disponíveis na internet em: geosampa.prefeitura.sp.gov.br e legislacao.prefeitura.sp.gov.br, especialmente nas Leis 16.050/2014 e 16.402/2016. Em virtude do Decreto nº

Legenda da imagem



Ops.... encontrei um gasoduto...

te. [] 10 de janeiro de 1979. O Oficial: [] R. 5- [] - Pela presente escritura publica de constituição de servidão de passagem lavrada no []º Tabelionato Cartório [] comarca de [] [] no Livro nº [] fls. [] em 27.12.1978, os proprietários [] e sua mulher [] brasileiros, casados, ele [] ela do lar, inscritos no CPF. sob nº [] residentes e domiciliados em [] constituem em favor da **PETRÓLEO BRASILEIRO S/A – PETROBRÁS**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CGC.MF. nº 33.000.167/0001-65, uma servidão de passagem de uma área correspondente a 22.446,00 m2, pelo preço ajustado de Cr\$33.813,00. O referido é verdade e dou fé. [] 04 de abril de 1979. O Oficial: (a) []



O papel do advogado além da diligência...

São Paulo Decreto 64.244 de 28/05/25 - Introduz alterações no Decreto 63.130 de 19/01/24, que regulamenta o artigo 47 da Lei n.º 16.050 de 31/07/14, nos termos da redação conferida pela Lei n.º 17.975 de 08/07/23

Redefinição da Renda Familiar

Considerada como a renda de uma ou mais pessoas que contribuam na unidade familiar

Certidão de Enquadramento de Renda e Averbações

Conforme modelo que será indicado em Portaria e que **deverá ser emitida pelo Incorporador ou locador**, que passarão a ser responsáveis pela veracidade dessas informações.

Publicidade e Transparência

Empreendimentos devem ser divulgados de forma clara e ostensiva **conforme padrão a ser definido pela Secretaria de Habitação**



Decreto 64.244 de 28/05/25 – São Paulo

Limites de Valores para Alienação

Fixados valores máximos para a comercialização das unidades

Comercialização do HIS 1

Comunicação previa à Secretaria de Habitação

Prazo para manifestação de interesse

Prioridade para interessados já cadastrados

Após, livre para comercialização (respeitadas as regras gerais)

Locação

Definição de valor máximo de aluguel vinculado à renda (30%)

Comprovação de enquadramento – responsabilidade solidária

Averbação da destinação locação

Comprovação de vacância

Vedada locação de curta duração





A auditoria jurídico-urbanística exige:

Leitura interdisciplinar (jurídica, urbanística e territorial);
Acesso às bases técnicas dos Municípios e órgãos de patrimônio;
Capacidade de **traduzir riscos regulatórios em medidas práticas.**

Resultado esperado:

Redução da insegurança jurídica;

Clareza para tomada de decisão por compradores e investidores.

CONGRESSOS
IBRADIM
Centro-Oeste 2025



Obrigado!

Alberto Mattos de Souza
albertomattos@pmmf.com.br

