

Consórcio Imobiliário

O Estatuto da Cidade, oficialmente chamado de Lei Federal nº 10.257/2001, é a legislação brasileira que trata das diretrizes gerais da política urbana. Ele contém diversas disposições relacionadas ao uso e ocupação do solo nas cidades, buscando promover um desenvolvimento urbano mais justo, equitativo e sustentável.

Em relação ao consórcio imobiliário, é importante observar que o Estatuto da Cidade aborda a temática no artigo 46, em que faculto ao proprietário a realização de uma “Parceira”; isto é, viabiliza a implementação de planos de urbanização ou edificação em situações em que o proprietário não dispõe dos recursos necessários para tal.

Este mecanismo possibilita que o proprietário transfira seu imóvel para o poder público (“Permuta”). Após a conclusão das obras, o proprietário é compensado com unidades imobiliárias totalmente urbanizadas ou edificadas, cujo valor corresponde ao montante do imóvel antes da execução dos trabalhos.

O Consórcio Imobiliário representa uma associação colaborativa entre o proprietário de terras e o poder público. Nesse contexto, o proprietário cede a terra urbana ao poder público, que, por sua vez, empreende o desenvolvimento necessário. Posteriormente, unidades construídas, como casas ou apartamentos, são restituídas ao proprietário, equivalendo ao valor da terra originalmente cedida. Essa abordagem cria uma dinâmica colaborativa que beneficia ambas as partes envolvidas, possibilitando a implementação de melhorias urbanas mesmo em situações em que o proprietário não dispõe de recursos para realizar as intervenções necessárias.

OBS.: O valor das unidades deve ser equivalente ao do terreno antes da execução das obras.

Quanto aplicado para fins de Regularização Fundiária, esta não isentará responsabilidades daqueles que tiveram dado causa à formação do núcleo urbano informal.