complan

SEMINÁRIO SOBRE **COMUNIDADES PLANEJADAS**
LOTEAMENTOS E DESENVOLVIMENTO URBANO

Da estrutura à governança:

os instrumentos jurídicos da associação



MENEZES NIEBUHR
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Marcus Vinícius Borges
@marcusvinicius_borges

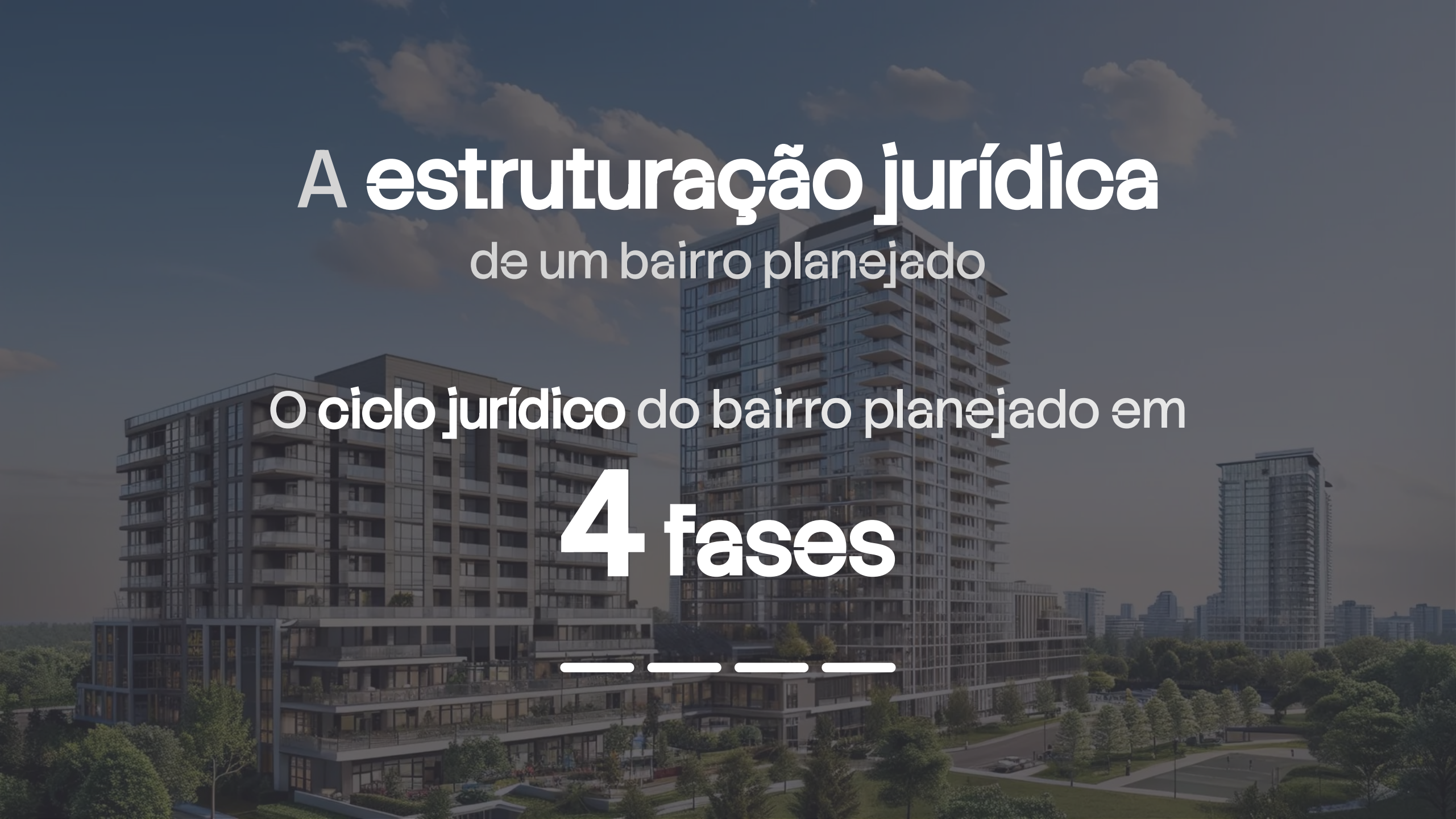

Civitas
by
MENEZES
NIEBUHR
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS
Segurança jurídica para
bairros planejados.
A estruturação jurídica é fundamental para a eficiência de
um bairro planejado.

O que é Civitas?

Estruturação jurídica completa do seu bairro planejado. A Civitas é um **produto especializado** dedicado à estruturação jurídica de bairros planejados. Sua atuação acompanha o **empreendimento de forma integrada**, da modelagem inicial às estruturas jurídicas necessárias à implantação, à governança e ao funcionamento do bairro ao longo do tempo.

Por que Civitas?

Em latim, *urbs* é a cidade física; *civitas*, a comunidade organizada que vive nela. O urbanismo desenha a *urbs*; **a estruturação jurídica organiza a *civitas***: direitos, deveres, gestão e convivência.



A estruturação jurídica

de um bairro planejado

O **ciclo jurídico** do bairro planejado em

4 fases

O **ciclo jurídico** do bairro planejado

FASE 1
Preparação e formação negocial

01 Negociações prévias para aquisição do terreno

02 Análise de risco (*due diligence*) do terreno e do negócio

03 Instrumentos para contratação do terreno

04 Regularizações prévias (fundiárias) do terreno

FASE 2
Concepção e aprovações

05 Análise / revisão das normas urbanísticas e tributárias municipais

06 Planejamento do fracionamento jurídico do solo

07 Aprovações e licenças urbanísticas e ambientais

08 Implantação da estruturação jurídico-societária e financeira + planejamento tributário

09 Instituição, elaboração e registro dos instrumentos de governança

10 Registro do *masterplan* perante o RI

FASE 3
Implantação e desenvolvimento

11 Lançamento, publicidade e procedimentos de venda

12 Instrumentos contratuais para comercialização das unidades

13 Implantação das centralidades

14 Verticalização (novas incorporações imobiliárias)

15 Contratações durante a fase das obras

16 Conclusão das obras, obtenção do habite-se / TVO, vistoria e entrega das unidades

FASE 4
Operação e gestão

17 Pós-obra (uso, manutenção e garantias)

18 Gestão do empreendimento via associação e interface com o Poder Público

19 *Placemaking*

20 Operação de locação estruturada (*open mall*)

3 PILARES

para a **estruturação jurídica da governança** via associação de bairro

01

Definições estratégicas do empreendimento e da governança

- ✓ Fracionamento do solo
- ✓ Condomínio(s)
- ✓ Diversidade de produtos
- ✓ Subcondomínios ou subincorporações
- ✓ Setorização (unidades)
- ✓ Categorias (pessoas)
- ✓ Uso e manutenção das áreas comuns
- ✓ CRD + quóruns de votação
- ✓ Locação (estruturada) + ativação
- ✓ Flexibilidade e versatilidade do modelo

02

Instrumentalização + registros

- ✓ Elaboração dos instrumentos
- ✓ Interconexão documental
- ✓ Respeito às previsões normativas (condomínio x associação)
- ✓ Equilíbrio entre poderes e deveres; entre ônus e prerrogativas
- ✓ Ampla publicidade
- ✓ Registros públicos
- ✓ Instrumentos com Adm. Publica

03

Entrega + operação continuada

- ✓ Componente nuclear: pessoas
- ✓ A importância da “experiência”
- ✓ Uso + manutenção corretos
- ✓ Harmonização entre diferentes usos (moradia, trabalho, lazer)
- ✓ Manutenção das definições estratégicas
- ✓ Inclusão de novos empreendimentos/usos
- ✓ Interface constante com o empreendedor

Marcus Vinícius Borges

marcus@mnadvocacia.com.br

(48)99674-9000

Obrigado!

Civitas by MENEZES NIEBUHR SOCIEDADE DE ADVOGADOS

A estrutura jurídica do seu bairro começa nas decisões de hoje.

Menezes Niebuhr Sociedade de Advogados | mnadvocacia.com.br

Conheça o site e faça o download da apresentação

mn-civitas.com

Florianópolis

Primavera Office
Rodovia SC-401, 4120, 5º e 6º andares
Florianópolis SC | CEP 88032-005
+55 48 3039.9999

São Paulo

Rua Oscar Freire, 379, 7º andar
Cerqueira César | São Paulo SP
CEP 01426-001
+55 11 3512.9999