

FIQUE INFORMADO DO PASSO A PASSO DA REGULARIZAÇÃO

À CAMINHO DO CARTÓRIO: Protocolada Solicitação de Registro do Parcelamento do Verde!

Em 31 de março, a Administração do Verde protocolou, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, solicitação final para o registro do parcelamento. Este passo, que vai criar uma matrícula para cada unidade, é a formalidade necessária para a emissão das escrituras individualizadas dos lotes.

Em 13 de abril o Cartório apresentou exigências, dando o prazo de 15 dias para a CooVerde atender e, assim, liberar o prosseguimento do processo. Estamos na fase de atendimento dessas exigências.

Concluída essa etapa, o Cartório de Registro de Imóveis abre prazo para manifestação do Ministério Público e da Sociedade Civil. Após este prazo é efetuado o registro do parcelamento.

Para Entender Essa Etapa

Essa etapa do processo de regularização do Verde começou com o Decreto 41.507, assinado pelo governador em 19 de novembro de 2020, que aprovou a regularização do Condomínio Verde. Essa assinatura é o passaporte para o registro em cartório - do parcelamento e dos lotes individuais.

Ao decreto seguiram-se alguns procedimentos. Um deles foi o protocolo inicial no Cartório de Registro de Imóveis. Paralelamente, na SEDUH (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação), finalizados os trâmites, concretizava-se a emissão da garantia de realização de obras e da nota promissória, conforme previsto no artigo 10, inciso IV, do decreto nº 28.864/2008, no valor de R\$ 16.153.850,40. Ambos os documentos foram assinados em 24 de março.

Escrituras Públicas Individuais: Quando será a hora? Tenho de pagar ITBI?

Com o registro do parcelamento concluído, no qual cada unidade da Cooperativa terá uma matrícula específica, abre-se para aquele momento tão aguardando: a emissão da Escritura Pública Individual no Cartório de Notas.

Quanto ao ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis é pago antes da emissão das escrituras. Essa é a regra.

Entretanto, a tese da Cooperativa é de que se trata de um ATO COOPERATIVO. Entende-se como ato cooperativo aqueles praticados entre a cooperativa e seus cooperados para a consecução dos objetivos estatutários.

A CooVerde tem como objetivo estatutário regularizar o parcelamento. Dessa forma a transferência caracteriza-se como um ato cooperativo, não um ato comercial sujeito à incidência de ITBI.

Uma das tentativas nesse sentido foi realizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis. O protocolo inicial solicitava que as matrículas dos lotes já fossem abertas em nome de cada cooperado. Nesse caso não haveria incidência de ITBI. Entretanto, o Cartório solicitou que essa petição fosse retirada, justificando a falta de uma legislação específica que amparasse a medida.

Simultaneamente, a administração da CooVerde conduz tratativas sobre a questão junto à Secretaria de Economia do Distrito Federal.

Naturalmente esta não é uma matéria pacífica, mas a administração da CooVerde não tem medido esforços para fazer valer esse entendimento. A pauta ainda está em tramitação na Secretaria de Economia.

COMPENSAÇÃO FLORESTAL: Servidões Ambientais para Diminuir Valor

O objetivo é apresentar as áreas de declividade da CooVerde como servidões ambientais, passíveis de serem aceitas como parte da compensação florestal. Para isso várias reuniões foram realizadas com o IBRAM nos últimos meses.

No último 18 de março o avanço foi significativo. Nossa assessoria técnica, após elaboração detalhada de estudos, protocolou ofício junto ao IBRAM.

A expectativa é que a aceitação das servidões ambientais possa reduzir em 50% o valor previsto para a compensação florestal. O prazo para resposta está estimado em torno de 20 dias.

E AS OBRAS? COMEÇAM QUANDO?

Projeto Executivo e Termo de Referência para as Obras

O Projeto Executivo da Drenagem e da Pavimentação é a base para o Termo de Referência - TR. Este termo é o instrumento para elaboração do Edital de Tomada de Preço para contratação da empresa que realizará nossas obras de regularização.

A assessoria técnica do Verde vem trabalhando intensivamente na conclusão do Projeto Executivo, que precisa ser aprovado pela NOVACAP. A estimativa de prazo para a aprovação do projeto executivo é a primeira quinzena de maio/2021.