

Tanto o PEU Vargens quanto o PLC 43/2007 estabelecem que a licença para construção das edificações a serem executadas nas áreas de uso privativo do grupamento só poderá ser concedida após a aceitação das obras de infraestrutura das áreas de uso comum. Entretanto, apenas o PLC 43/2007 vincula o habite-se total ou parcial das edificações licenciadas e a emissão de quaisquer certidões relativas ao grupamento de áreas privativas para fins de averbação no Registro de Imóveis, à prévia aceitação de todas as obras aprovadas nas áreas de uso comum do grupamento.

3. EXEMPLOS DE EMPREENDIMENTOS DE GRUPAMENTO DE ÁREAS PRIVATIVAS

A título de ilustração, realizou-se uma pesquisa junto ao mercado imobiliário do Município do Rio de Janeiro, identificando-se no bairro do Recreio dos Bandeirantes dois empreendimentos contíguos, denominados, nos meios de divulgação (E-mail e site na Internet), como "Condomínio Fechado de Terrenos" e "Loteamento/Condomínio", os quais apresentam características correspondentes aos "Grupamentos de Áreas Privativas"

Pelo desconhecimento da base legal do licenciamento urbanístico desses dois empreendimentos, que podem ou não ter sido aprovados por meio do PEU Vargens, pois se localizam em sua área de abrangência, considera-se, a princípio, caso os respectivos licenciamentos sejam anteriores à vigência do PEU, a possibilidade dos empreendimentos terem sido licenciados segundo a figura do Condomínio Horizontal de Lotes

O primeiro exemplo que se apresenta é o empreendimento denominado "Art Life", a ser implantado na Estrada Vereador Alceu de Carvalho, no Recreio dos Bandeirantes e caracterizado como "Condomínio Fechado de Terrenos de 236m² a 485m² com toda infraestrutura", cuja divulgação de pré-lançamento¹⁰ foi recebida por esta Técnica Pericial, em arquivo PDF, via e-mail, no mês de agosto/2011

¹⁰ Divulgação de pré-lançamento também por meio dos sites www.art-life-recreio.com, e www.patrimovel.com.br/artlife. Acesso em 24/08/2011

A área total do terreno do empreendimento corresponde a 130 579,86m² e o número total de lotes é de 278 unidades. Destacam-se do material de divulgação as principais informações e ilustrações, na forma que se segue

1º EXEMPLO

LOCALIZAÇÃO

Estrada Vereador Alceu de Carvalho - Recreio dos Bandeirantes
A região que não para de se valorizar

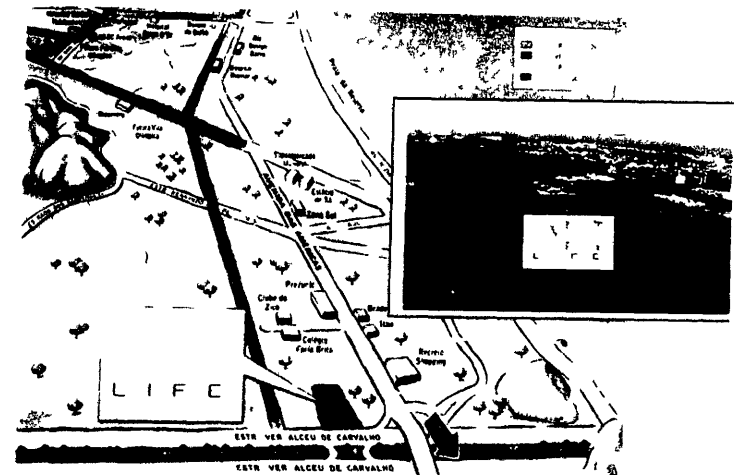
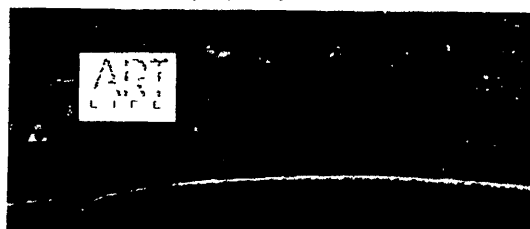


Figura 1 – Indicações da localização do empreendimento imobiliário "Art Life" a ser implantado na Estrada Vereador Alceu de Carvalho, no Bairro do Recreio dos Bandeirantes

✓ Número total de lotes 278
 ✓ Área dos lotes de 236m² a 485m²
 ✓ Dimensão média dos lotes 11 00m x 25 00m = 275m²
 ✓ Área total do terreno 130 579 86m²
 ✓ Testada principal terreno 317 26m
 ✓ Área de lazer 11 047 77m²
 ✓ Área praça central de convivência 6 561 41m²
 ✓ Área do clube privativo 4 247 86 m²
 ✓ Raia de piscina 25m
 ✓ Dimensões da quadra poliesportiva 18m x 36m
 ✓ Caixa de rua 13 5m e 16 00m

Incorporação e realização: **PERFORMANCE** (LIFE IMOBILIÁRIOS DE ALC) **PDG** (PODER DE GARANTIA) **PATRIMÓVEL** (www.patrimovel.com)

Realização: **PDG**

Vendas: **PATRIMÓVEL**

MASTERPLAN

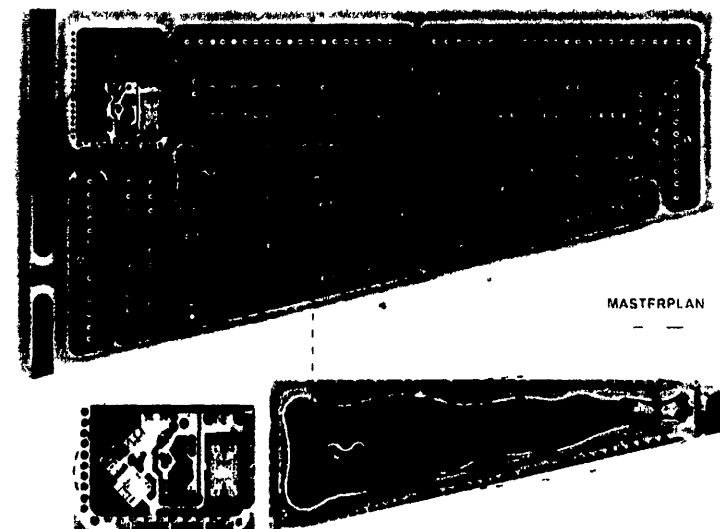


Figura 2 – Exemplo de empreendimento imobiliário em fase de pré-lançamento na Cidade do Rio de Janeiro, denominado "Art Life – Recreio dos Bandeirantes", divulgado como "Condomínio Fechado de Terrenos" situado na Estrada Vereador Alceu de Carvalho. Observam-se o conjunto de áreas de uso privativo (terrenos distribuídos em quadras) e o conjunto de áreas de uso comum (vias internas, clube e praça)

MASTERPLAN PRAÇA CENTRAL DE CONVIVÊNCIA

