

dades participantes, o qual deverá acordar num regime de participação dos trabalhadores na sociedade resultante da fusão.

As sociedades participantes podem, contudo, afastar a aplicação do referido procedimento se, aquando da elaboração do projecto de fusão, deliberarem aplicar à sociedade resultante da fusão o regime previsto na Subsecção III (*Afastamento da negociação*) deste diploma e que consiste, essencialmente, em atribuir aos trabalhadores dessa o direito de eleger, designar, recomendar ou se opor à designação de um número de membros do órgão de administração ou fiscalização igual à mais elevada das proporções que vigore em qualquer das sociedades participantes antes do registo da fusão.

Medidas de simplificação

Finalmente, o aspecto processual e administrativo da fusão foi também alvo de mudanças importantes nos termos do Decreto-Lei n.º 185/2009.

Com a entrada em vigor deste diploma, a publicação do aviso aos credores, bem como da convocatória das assembleias gerais (sempre que o projecto de fusão tenha de ser submetido a deliberação nesta sede) passa a ser feita oficiosa e gratuitamente pela conservatória do registo comercial que proceda ao registo do respectivo projecto de fusão.

Outra novidade prende-se com a disponibilização de modelos electrónicos de projectos de fusão, que, uma vez preenchidos e assinados digitalmente pelos gerentes ou administradores das sociedades intervenientes, são enviados electronicamente aos serviços de registo. Os termos detalhados deste procedimento electrónico, que pretende promover a utilização dos serviços de registo comercial *online*, deverão ser definidos em portaria.

Finalmente, são reduzidos os custos administrativos com o processo de fusão, não só em consequência do facto de as publicações que seja necessário efectuar passarem a ser gratuitas, como referimos anteriormente, mas ainda porque passam a ser gratuitos os registos de actualização ou de transmissão de direitos relativos a prédios, veículos e navios na sequência de uma operação de fusão.

BERNARDO ABREU MOTA
Y CATARINA TAVARES LOUREIRO (*)

(*) Abogados del Área de Mercantil de Uría Menéndez (Lisboa).

LATINOAMÉRICA

BREVES COMENTÁRIOS AO DIREITO URBANÍSTICO NO BRASIL E SEUS REFLEXOS NAS AQUISIÇÕES IMOBILIÁRIAS

Introdução

A preocupação com os aspectos urbanísticos no âmbito das aquisições imobiliárias no Brasil, durante muitos anos, foi um tema que não despertou muito a atenção dos investidores, possivelmente, em razão de uma carência estrutural de fiscalização adequada para fazer valer as normas urbanísticas, bem como, ao próprio atraso da legislação urbanística de outrora.

No entanto, este cenário de falta de estrutura fiscalizadora e até mesmo de escassez legislativa, tomou um novo rumo desde a última década, o que faz com que os advogados que militam na área de empreendimentos imobiliários e urbanísticos devam dar cada vez mais atenção a esta matéria, a fim de que os clientes/investidores evitem adquirir imóveis «maravilhosos» à primeira vista, mas que efetivamente, não se prestam à consecução dos respectivos empreendimentos.

Antecedentes histórico e legislativo

O Brasil é um país com uma urbanização recente. Sabe-se que até meados da década de 40, sua população concentrava-se mais na área rural do que na área urbana.

Outrossim, as políticas desenvolvimentistas adotadas nos anos 50 e 60, assim como o «milagre econômico» dos anos 70, fomentaram o processo industrial e a migração da população rural para a zona urbana, culminando no crescimento das cidades e na necessidade de um rápido incremento de sua urbanização.

Um dos grandes avanços legislativos na área urbanística foi a aprovação da Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e trouxe critérios sistematizados para o uso e disposição do solo urbano.

Entretanto, foi somente a partir da Constituição Federal de 1988 («*Constituição de 1988*»), que a questão urbanística passou a tomar forma legal organizada e definida.

No bojo deste novo quadro institucional brasileiro, dentre os aspectos que dizem respeito mais diretamente aos municípios, foi também aberto caminho para a aprovação, do importante instrumento legislativo em matéria urbanística denominado Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 («*Estatuto da Cidade*»). Esta foi a primeira lei federal destinada especificamente à regulamentação da política urbana no Brasil.

Normativa urbanística brasileira

Competências constitucionais em matéria urbanística

A política urbana tem um capítulo especial na Constituição de 1988, pois nele está consignada a competência da União para estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano. No texto constitucional está estabelecido que compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre direito urbanístico, proteção da natureza e do meio ambiente, bem como, controle da poluição. E, aos municípios, a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e a estadual no que couber, bem como, promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Ademais, compete ao Poder Público municipal executar a política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei municipal.

Nota-se que a Constituição de 1988 assegurou uma expansão na autonomia dos municípios, que passaram a ter maior liberdade para a gestão local de sua política urbanística. Constituiu-se numa determinação fundamental para permitir que os municípios possam legalmente executar uma função de ordenamento de seus espaços urbanos.

Diante disso, é importante ressaltar que no Brasil, tanto a União, os Estados, os Municípios e o Distrito Federal, podem baixar normas relativas à ordenação e desenvolvimento dos espaços urbanos, razão pela qual, alerta-se que o investidor deverá, previamente à qualquer aquisição imobiliária, verificar a legislação federal, estadual (ou distrital se for o caso) e municipal, a fim de constatar se a legislação incidente sobre um determinado imóvel, objeto da pretensa aquisição, permite que o mesmo satisfaça o escopo do empreendimento a ser desenvolvido.

Instrumentos que regulam a política urbana

Estatuto da Cidade

Trata-se de lei federal, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que visam regular o uso da propriedade urbana em prol de um aproveitamento sustentável do espaço urbano.

Em linhas gerais, o Estatuto da Cidade regulamenta e condiciona a aplicação dos instrumentos de política urbana à existência prévia de um Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano («*PDDU*») e de lei municipal específica que regule a aplicação de cada um desses instrumentos.

Também determina que lei municipal definirá quais os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, que dependerão da elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança («*EIV*») para obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Importante mencionar que o EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental («*EIA*»), nem do Relatório de Impacto Ambiental («*RIMA*»), quando exigidos nos termos da legislação ambiental. Em razão disso, a legislação municipal deverá ser consultada para verificar a possibilidade do imóvel ter a utilização pretendida, sem prejuízo da verificação da legislação ambiental nos níveis estadual e federal.

Ademais, o Estatuto da Cidade enumera um rol não exaustivo de instrumentos de política urbana que são colocados à disposição do Poder Público municipal para o exercício da intervenção urbanística com o objetivo da organização conveniente do espaço urbano. Dentre as principais inovações trazidas pelo Estatuto da Cidade, destacam-se as a seguir apresentadas.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Trata-se de uma espécie de sanção aplicável ao proprietário de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que esteja localizado em determinadas áreas, de acordo com a legislação municipal específica.

Em vista disso, o Poder Público municipal tem a possibilidade de editar lei específica para compelir o proprietário a fazer uso adequado de sua propriedade urbana, estabelecendo prazos e condições para que, ele próprio, promova o parcelamento

(mediante desmembramento ou loteamento), a edificação do imóvel, ou para que lhe dê utilização, habite-o, venda-o ou alugue-o.

Este instrumento apresentado pelo Estatuto da Cidade visa combater a especulação imobiliária, considerada contrária ao desenvolvimento da cidade. Exemplo disso, seria o caso de um investidor imobiliário que adquira uma área com o fim meramente especulativo, e que possa vir a ser notificado pelo Poder Público municipal para dar adequada destinação à referida área em determinado período de tempo.

O descumprimento da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios poderá sujeitar o proprietário a sofrer uma sanção posterior que consiste na aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana («IPTU») progressivo no tempo ou mesmo à sanção de desapropriação do imóvel pelo Poder Público municipal.

Aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo

Em geral, a cobrança do IPTU, que consiste num instrumento de política tributária também funciona como aliado dos instrumentos de política urbana. A alteração na fixação de sua alíquota, de acordo com critérios urbanísticos, serve como meio de promoção do adequado nível de ocupação do solo e do adensamento populacional dos Municípios.

A progressividade do IPTU deve ser entendida como uma espécie de sanção imposta ao proprietário de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizado em determinadas áreas de acordo com a legislação municipal específica, que após notificado, não promova seu adequado aproveitamento. Trata-se de uma hipótese em que o Poder Público pode determinar que o particular tome certas medidas voltadas ao adequado aproveitamento do seu imóvel urbano, em consonância com as diretrizes do PDDU.

Direito de preferência ou preempção

O Estatuto da Cidade também prevê para determinadas áreas urbanas de interesse público, o direito de preempção, que confere ao Poder Público municipal a preferência para a aquisição de imóvel situado nestas áreas e que seja objeto de alienação onerosa entre particulares.

Este direito outorga preferência ao Município no momento em que o proprietário do imóvel urbano,

situado em área delimitada pelo PDDU e sujeita ao regime da preempção por lei municipal, decidir aliená-lo onerosamente a um terceiro, por vontade própria ou em razão do recebimento formal de uma proposta de aquisição, sempre com idênticas condições.

Outorga onerosa do direito de construir

A outorga onerosa do direito de construir constitui-se num instrumento que tem por objetivo a ampliação do direito de construir, em determinadas áreas, de acordo com a legislação municipal. Exercê-lo acima do limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pelo Município para determinada área é possível desde que mediante remuneração a ser prestada aos cofres públicos.

Em vista disso, é recomendável que o investidor imobiliário realize, previamente ao empreendimento, a análise técnica, financeira e jurídica de sua viabilidade. Em especial, do PDDU, pois conforme dispõe o Estatuto da Cidade, é este o instrumento que fixa as áreas nas quais o direito de construir poderá ser, mediante a referida contrapartida pecuniária, exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado.

Além disso, conforme veremos a seguir, o direito de construir não utilizado por determinado proprietário poderá ser adquirido e utilizado por outro titular de imóvel, localizado na mesma região, mediante uma relação de natureza comercial entre eles.

Transferência do direito de construir

Este instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade consiste na possibilidade de lei municipal específica, baseada em previsão expressa no PDDU, autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o seu direito de construir quando seu imóvel for considerado pelo Poder Público municipal como necessário para fins de realização de interesses sociais.

Sob o enfoque do proprietário, a transferência do direito de construir tem por objetivo compensar aquele proprietário cujo direito de construir lhe é subtraído, por motivo de interesse social, desincorporando deste imóvel o próprio direito de construir, para que seja exercitado em outro local. Assim, o proprietário impedido de exercer seu direito no próprio imóvel, ou qualquer terceiro que

adquirir este direito, poderá construir em outro local, em outra área não sujeita à limitações.

Em termos mercadológicos, este instrumento cria, no mercado imobiliário, a possibilidade de empreendedores adquirirem este direito de construir, fomentando o referido mercado, o desenvolvimento e a expansão das cidades para novas áreas e limites.

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

De acordo com a legislação brasileira, o PDDU é o instrumento básico da política urbana e principal instrumento da política de desenvolvimento e ordenamento da expansão urbana no país.

O PDDU tem um papel fundamental no processo de planejamento municipal, na medida em que deverá consubstanciar as diretrizes e metas para o desenvolvimento econômico e ordenamento territorial das cidades. Contempla, entre outros aspectos, diretrizes referentes à circulação, habitação, meio ambiente, patrimônio histórico e outros relacionados com o desenvolvimento das cidades, de modo a proporcionar melhores condições de vida a sua população. Muitas das diretrizes e metas definidas no PDDU serão, na prática, efetivamente realizadas mediante a aprovação de leis municipais específicas, como é o caso da lei que define o zoneamento da cidade (este tema será abordado no próximo item).

Conforme a Constituição de 1988, todas as cidades com mais de 20.000 habitantes devem estabelecer um PDDU. Entretanto, a realidade prática, mostra que todos os municípios, deveriam dispor de um PDDU, pois ele é o instrumento básico para a consecução da política de desenvolvimento e expansão urbana. Sua ausência acaba por deixar um indesejado espaço para a vulneração da segurança jurídica nesta matéria, o que resulta em afastamento do investidor imobiliário.

O PDDU não tem duração pré-fixada, mas deve ser revisto a cada 10 anos. Além disso, o referido instrumento, não é afetado em razão de mudanças políticas na administração municipal.

Zoneamento Urbano

O zoneamento é considerado a modalidade de planejamento urbano mais antiga e mais difundida no Brasil. Antes mesmo da criação do PDDU, pela Constituição de 1988, muitas cidades brasileiras já

apresentavam alguma forma de planejamento físico-territorial.

O zoneamento urbano consiste num instrumento de atuação sobre a organização territorial urbana que visa tornar as cidades mais ordenadas e eficientes. Via de regra, o zoneamento urbano será previsto e regulado por lei municipal específica. Na prática, a lei de zoneamento urbano configura-se como um mecanismo destinado a realizar as diretrizes e metas de uso do espaço urbano estabelecidas no PDDU, diferenciando-se, portanto, deste.

A legislação municipal que rege o zoneamento dividirá o território da cidade sob dois aspectos principais: (i) em zonas de qualificação urbanística, isto é, em zona urbana, urbanizável, de expansão urbana e rural; e (ii) em zonas de uso, também chamado de zoneamento funcional, em zona de uso residencial, industrial, comercial, de serviços, institucional e de uso especial (como, por exemplo, o caso de zonas de turismo e de recreio).

Nesse sentido, o zoneamento pode ser entendido como um mecanismo legal destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal. Ou, dito de outra forma, destinado a fixar as áreas para o exercício dos diversos usos e funcionalidades mais adequados a elas.

Condicionantes e limitações urbanísticas impostas à aquisição e ao uso da propriedade imobiliária

As restrições legais, de caráter urbanístico, impostas à propriedade imobiliária consistem em condicionantes e limitações ao direito de propriedade. De fato, estas restrições atingem os caracteres tradicionais desse direito, que por muitos anos foi considerado como direito absoluto, exclusivo e perpétuo. Porém, o direito de propriedade, atualmente, sofre restrições nas suas faculdades plenas de uso, gozo e fruição, portanto, não se pode mais considerá-lo como um direito absoluto.

O proprietário tem, sim, o direito assegurado de utilizar sua propriedade como melhor lhe aprouver, desde que dentro dos limites estabelecidos pela legislação. Certos aspectos são singelos, como a necessidade de verificar-se qual a destinação possível para o imóvel de acordo com o PDDU e com a lei de zoneamento da cidade.

No entanto, a questão pode não ser tão simples quando a aquisição for de uma gleba ou de um terreno em local sujeito à incidência de normas de

proteção ambiental (exemplo: áreas próximas de rios ou de restingas, bem como que contenha vegetação legalmente protegida, etc.), tendo em vista a possibilidade de restrições em variadas esferas do Poder Público, em razão das diversas competências a que pode estar sujeita.

Restrições de interesse público

São numerosas as espécies de condicionantes e restrições de interesse público e de caráter urbanístico, ao uso da propriedade imobiliária, apenas a título de exemplo, citam-se algumas delas a seguir.

(i) *aquisição de áreas rurais ou de fronteira por estrangeiros*: seja por pessoa física ou jurídica, que possui limitações e inclusive proibições;

(ii) *exploração de recursos minerais*: os recursos minerais são bens da União, constituindo-se propriedade distinta daquela do solo, inclusive os do subsolo para fins de exploração;

(iii) *desapropriação*: em suas distintas espécies, tais como, a desapropriação por interesse social, por necessidade ou por utilidade pública;

(iv) *proteção do espaço aéreo*: existem disposições sobre uso do espaço aéreo, para garantir a segurança de voo;

(v) *direito de edificação ou de construir*: sofre limitações impostas pela legislação municipal em geral, e pela legislação estadual e federal em casos específicos; e

(vi) *patrimônio histórico e artístico nacional*: as obras de valor histórico, os monumentos e as paisagens naturais notáveis podem ser tombados.

Classificação do solo

A classificação do solo como urbano ou rural decorre das normas urbanísticas que fixam o destino e a localização do imóvel, pelo que, conseqüentemente, o proprietário também ficará vinculado. Tal distinção é importante para que o investidor imobiliário enfrente adequadamente a legislação urbanística incidente sobre os imóveis urbanos.

Imóvel urbano

O solo e, portanto, o imóvel, será classificado como urbano quando for ordenado para cumprir destino

urbanístico, especialmente a edificabilidade e a viabilidade (de viário). Assim, também será classificado quando estiver localizado em área definida no PDDU ou em legislação municipal como área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Imóvel rural

O solo e, conseqüentemente, o imóvel, será classificado como rural quando estiver localizado fora da área definida no PDDU ou em legislação municipal como área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica.

No entanto, compete ao Município regular o uso e a ocupação de áreas que serão destinadas à urbanização, ainda que localizadas fora do perímetro urbano. Estas áreas poderão constituir novas cidades ou ampliação das existentes e, por isso, devem ser ordenadas com características de natureza urbanística desde o seu nascedouro. O mesmo ocorre com as futuras zonas urbanizáveis e de expansão urbana, que poderão abranger áreas localizadas na zona rural.

Licenças Urbanísticas

A licença urbanística decorre de um procedimento administrativo denominado de licenciamento urbanístico, o qual precede o ato de sua emissão ou de seu indeferimento.

Importante frisar que tanto o prazo para concessão de uma licença, quanto o prazo de vigência de uma licença são determinados por lei municipal. Portanto, tais prazos podem ser distintos de um Município para outro no ordenamento brasileiro, o que reforça a necessidade de atenção do empreendedor à legislação do local onde pretende desenvolver seu empreendimento imobiliário.

As licenças urbanísticas são outorgadas pelo Poder Público municipal em favor de pessoa física ou jurídica, como o caso de empreendedores imobiliários organizados em sociedades.

Deve-se atentar para o fato de que as licenças urbanísticas, via de regra, apresentam um determinado prazo de vigência, definido pela legislação municipal, que corresponde ao prazo máximo concedido ao empreendedor para dar início às atividades autorizadas pela licença, sob pena de sua caducidade e conseqüente perda de validade. Em geral, a licença urbanística fica vinculada ao empreendimento específico, o que também lhe atribui a pos-

sibilidade de transferência a terceiros, desde que atendidos certos requisitos previstos pela legislação municipal para esta transferência.

Importante alertar que as licenças estão sujeitas à cassação pelo mesmo Poder Público que as concedeu quando posteriormente verificado que o empreendedor que recebeu a licença descumpriu: (i) o projeto durante sua execução; (ii) a legislação que rege a licença; ou (iii) os requisitos e exigências da própria licença.

Licenças Urbanísticas em Espécie

Licença para Parcelamento do Solo

O parcelamento do solo, que consiste no desmembramento (que ocorre mediante o simples fracionamento de uma gleba em lotes) ou no loteamento (quando se realiza a abertura de novas vias de circulação no fracionamento da gleba em lotes) está sujeito, nessas duas modalidades, ao prévio licenciamento.

Num primeiro momento, antes mesmo da elaboração do projeto de parcelamento do solo, o empreendedor deverá solicitar ao Município que defina as diretrizes para o seu uso, traçados dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para os equipamentos urbanos e comunitários.

O Município expede, então, diretrizes com a exclusiva finalidade de assegurar ao empreendedor que posteriormente formule, em determinado prazo estipulado em lei municipal em novo pedido, o projeto definitivo, atendendo a estas diretrizes prescritas pelo Município.

A posterior emissão da licença de parcelamento do solo representa a aprovação do projeto definitivo e constitui pressuposto para obtenção das demais licenças urbanísticas que permitirão pôr em marcha a execução do empreendimento.

Licenças Edilícias

É possível classificar as licenças edilícias de acordo com o tipo de transformação que será produzida no imóvel, em licenças: (i) para construir; (ii) para reconstruir; (iii) para reformar; e (iv) para demolir.

Licença para construir

A licença para construir, ou edificar, é requisito jurídico prévio e necessário à nova obra a ser ergui-

da em terreno urbano (ou urbanizável). Neste sentido, após o empreendedor protocolar o projeto junto ao Município, instaura-se processo administrativo, que visa à concessão da licença, destinado a avaliar o cumprimento dos requisitos legais do projeto em contraste com a legislação (por exemplo, PDDU) referente ao uso e ocupação do solo que será edificado pelo empreendedor.

Ressalta-se que o direito de construir somente realiza-se efetivamente no momento em que a construção é iniciada sob o amparo da licença para construir expedida. E, para fortalecer o caráter de definitividade da licença é importante que as obras se iniciem durante seu prazo de vigência.

Corroborando com esse entendimento a existência de precedentes jurisprudenciais que entendem que lei municipal superveniente limitativa do direito de construir não possui efeito retroativo para atingir o que já está materializado com amparo em licença já emitida. É o que ocorre no caso em que o empreendedor realmente dá início à obra de construção dentro do prazo de validade da mesma, o qual não deveria ser atingido por lei municipal superveniente que pretenda impor restrições a tal construção, restrições estas não previstas à época em que lhe foi concedida a licença.

Porém, essa questão ainda é controvertida e não há entendimento consolidado, o que reforça a necessidade de atenção por parte dos empreendedores com relação à execução do empreendimento dentro dos prazos estabelecidos, bem como, do fato de o empreendedor estar atento a possíveis mudanças legislativas em tramitação nos órgãos competentes.

Licença para reconstruir

A licença para reconstruir é exigida para aqueles casos em que é necessário executar de novo a construção, com as mesmas disposições, dimensões e características da construção existente. Normalmente, as normas urbanísticas adotam como critério de reconstrução a construção de área superior a 50% da área total construída já existente.

Licença para reformar

A licença para reformar é exigida para aqueles casos em que são executados serviços ou obras que impliquem modificação na estrutura da construção, ou nos compartimentos, ou no número de andares da edificação, podendo haver ou não alteração da

área construída. No entanto, não se pode exacerbar o conceito de reforma a ponto de envolver meros reparos necessários a sua manutenção, os quais não alteram a configuração do imóvel e, por isso, dispensam a emissão de licença. Em geral, dependendo do que prevê a legislação de cada Município, a reforma estará sujeita ao posterior controle municipal e o seu objetivo é verificar se atendeu aos requisitos da licença previamente outorgada, caso em que será expedido um alvará de vistoria atestando a sua conformidade.

Licença para demolir

A licença para demolir é aquela que autoriza a demolição de uma edificação existente. O controle desta ação de intervenção nas edificações é de inequívoco interesse para a manutenção do planejamento urbano e para o controle e fiscalização do Município na prevenção de acidentes, caso a demolição ocorra de forma irregular ou em momento do dia que pudesse pôr em risco a integridade dos cidadãos.

Licença para Habitar

Trata-se de um certificado de conclusão de obra, conhecido pela expressão «habite-se», cuja finalidade é a certificação das condições de habitabilidade do imóvel, ao declarar que pode ser ocupado para o uso específico a que se destina.

A licença para habitar é expedida como resultado final do cumprimento de uma série de requisitos legais, impostos pela legislação urbanística, desde o pedido da licença para construir determinado imóvel.

Além disso, o «habite-se» somente será expedido após uma vistoria na obra concluída, a ser executada pelo Município, para verificação de sua conformidade com relação ao projeto inicialmente aprovado. Será também considerada a realização de eventuais alterações impostas pelo Município ao longo de fiscalizações executadas durante o curso da obra. Via de regra, a licença para habitar é concedida em caráter definitivo, mas alguns Municípios podem exigir uma espécie de renovação da licença mediante a realização de procedimentos periódicos de vistorias.

Na maior parte dos casos, a expedição do «habite-se» depende também da vistoria prévia do Corpo de Bombeiros para verificação da conformidade dos sistemas de segurança contra incêndio instalados

no imóvel, sendo expedido o chamado Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

Esta licença é instrumento fundamental para que a edificação seja considerada regularizada perante o Município. A consequência imposta a um imóvel que não disponha de «habite-se» pode ser desde a imposição de uma multa até mesmo a interdição e fechamento do mesmo pelo Município.

Cada edificação deve ser objeto de um «habite-se», ainda que um mesmo habite-se possa englobar mais de uma edificação quando estiverem localizadas no mesmo empreendimento e tenham sido construídas simultaneamente.

Esta licença deverá ser levada ao Registro de Imóveis para averbação na matrícula do imóvel, em conjunto com a Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdentárias, emitida pela Receita Federal do Brasil, como condição da regularidade da edificação e das condições de habitabilidade da propriedade imobiliária construída.

Licenças para Localização e Funcionamento de Atividades Comerciais, Industriais, de Serviços e Institucionais

As licenças para localização e funcionamento de atividades comerciais, industriais, de serviços e institucionais tratam da organização dos espaços da cidade e as suas respectivas destinações de uso. Para cada setor de atuação há requisitos próprios a serem observados e para todos há a verificação da compatibilidade da atividade com o zoneamento do local.

Esta licença, como regra geral, não admite transferência. Será expedida especificamente para cada empreendedor/atividade que efetivamente for desenvolvida em determinado imóvel. Portanto, a mudança de empreendedor/atividade, ainda que o imóvel permaneça o mesmo, enseja a necessidade da outorga de uma nova licença.

A licença para localização e funcionamento guarda estreita conexão com a emissão da licença para construir, pois esta é condição para a edificação da obra onde funcionará a atividade pretendida pelo empreendedor. Por isso, a outorga de uma licença para construir, emitida para determinada finalidade, desde que a obra tenha sido erigida no prazo de vigência determinado pela licença, deve, em princípio, assegurar ao empreendedor o direito subjetivo de obter a respectiva licença de localização e funcionamento.

Esta situação tem por fundamento o princípio da segurança jurídica, a consideração da presunção de legitimidade dos atos administrativos (que gera uma expectativa legítima de obtenção da licença de localização e funcionamento decorrente da licença para construir) e o prestígio ao princípio da boa-fé.

Conclusão

A execução de um empreendimento imobiliário ou urbanístico no Brasil traz a necessidade por parte do seu executor, de assessorar-se de uma equipe jurídica com conhecimentos multidisciplinares, como consequência da complexa diversidade de gestões e análises que devem ser efetuadas, tal e como mencionado ao longo do presente artigo.

Finalmente, devido ao incipiente desenvolvimento legislativo pátrio e às peculiaridades existentes nas inúmeras legislações municipais, tendo em vista que o Brasil possui atualmente mais de 5.000 municípios, é necessário reforçar-se a exigência de um cauteloso estudo legislativo do local onde se pretende executar o empreendimento, bem como de um planejamento estratégico detalhado, que deve preceder à aquisição imobiliária e à execução do empreendimento específico.

FÁBIO BALDISSERA
Y GUSTAVO HOERBE (*)

INTERNACIONAL

LAS REGLAS DE ROTTERDAM SOBRE EL CONTRATO DE TRANSPORTE INTERNACIONAL DE MERCANCÍAS TOTAL O PARCIALMENTE MARÍTIMO

Introducción

Tras varios años de trabajos y de interminables sesiones y deliberaciones de la Comisión de Naciones de las Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (UNCITRAL), el 11 de diciembre de 2008 la Asamblea General de dicho organismo acordó aprobar el Convenio de las Naciones Unidas sobre

el Contrato de Transporte Internacional de Mercancías Total o Parcialmente Marítimo, más popularmente conocido como las Reglas de Rotterdam. De entrar en vigor, dichas Reglas supondrán importantes cambios respecto del régimen jurídico actualmente aplicable al transporte internacional de mercancías por mar bajo conocimiento de embarque, en su intento de desarrollar y modernizar las conocidas como Reglas de La Haya-Visby y las Reglas de Hamburgo, así como en la regulación de contratos de transporte internacional multimodal, donde la fase relevante es la marítima.

Ámbito de aplicación

Las disposiciones establecidas en las Reglas de Rotterdam sólo resultan aplicables a aquellos contratos de transporte de ámbito internacional. En tal sentido, y a los efectos de su aplicación, se considera internacional aquel contrato en el que el lugar estipulado para la recepción de la mercancía y el lugar de su entrega estén situados en estados distintos; pero, además, el puerto de carga y el de descarga han de estar ubicados, también, en países diferentes. Establecido este ámbito internacional, las Reglas de Rotterdam se aplicarían, con carácter necesario (con excepción de los contratos de volumen cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 80), cuando bien el lugar de la recepción, o bien el de la entrega, o bien el puerto de carga o bien el de descarga estuvieren situados un Estado contratante.

No obstante, las Reglas de Rotterdam no resultan de aplicación a los contratos de fletamento o cualesquiera otros contratos de utilización de un buque. De ahí que, con carácter general, se establezca su aplicación a los transportes de línea regular (excluidas las relaciones nacidas al amparo de un contrato de fletamento o de utilización); no así a los transportes no regulares (excepto a aquellas relaciones que no deriven del contrato de fletamento o de utilización, sino de la emisión de un documento de transporte o cuando las partes, voluntariamente, hubieren acordado incorporar expresamente al contrato el régimen de las Reglas de Rotterdam).

En todo caso, las disposiciones de las Reglas de Rotterdam que establezcan exoneraciones o limitaciones de responsabilidad, resultarán aplicables cualquiera que fuere la naturaleza de la acción que se ejercitare (contractual, extracontractual, legal) contra el porteador, la parte ejecutante marítima (dentro del ámbito referido en el artículo 19 de las

(*) Abogados destacados en la Oficina de São Paulo.