



Número: **1004263-49.2023.8.11.0041**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ**

Última distribuição : **02/02/2023**

Valor da causa: **R\$ 36.096.154,26**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência, Classificação de créditos**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
AVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. (AUTOR(A))	FABIANA DINIZ ALVES (ADVOGADO(A)) MARCO AURÉLIO MESTRE MEDEIROS (ADVOGADO(A))
CREDORES EM GERAL (REU)	HERBERT COSTA THOMANN (ADVOGADO(A)) HEITOR ALVES BARBOSA (ADVOGADO(A)) REGIANE ALVES DA CUNHA (ADVOGADO(A)) ANDRE MARQUES MARTINS (ADVOGADO(A)) KENDELLY MAXIMO DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A)) CAIO CESAR GARCIA BONAN (ADVOGADO(A)) KELLY ROBERTA COSTA NUNES (ADVOGADO(A)) AMANDIO FERREIRA TERESO JUNIOR (ADVOGADO(A)) AMANDA GUIA MAINARDI (ADVOGADO(A)) ANDERSON OLIVEIRA BRITO (ADVOGADO(A)) JOSE KROMINSKI (ADVOGADO(A)) ANGELICA RODRIGUES MACIEL FELIZARDO (ADVOGADO(A)) LEONARDO SANTOS DE RESENDE (ADVOGADO(A)) GRISIELY DAIANY MACHADO (ADVOGADO(A)) EVALDO ANTONIO DA SILVA LUCAS (ADVOGADO(A)) NIUTOM RIBEIRO CHAVES JUNIOR (ADVOGADO(A)) MANUELA BARBOSA DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A)) ANTONIO CARLOS DE AGUIAR ACIOLI LINS (ADVOGADO(A)) JOSE HENRIQUE CANCADO GONCALVES (ADVOGADO(A)) JACKSON MAFFESSIONI (ADVOGADO(A)) ROBERTO WYPYCH JUNIOR (ADVOGADO(A)) RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA (ADVOGADO(A)) ALEX SANDRO SARMENTO FERREIRA (ADVOGADO(A)) CAUE TAUAN DE SOUZA YAEGASHI registrado(a) civilmente como CAUE TAUAN DE SOUZA YAEGASHI (ADVOGADO(A)) ARIANE AZEVEDO CARVALHO DO NASCIMENTO (ADVOGADO(A)) ANA PAULA GENARO (ADVOGADO(A)) JAIR APARECIDO MOREIRA (ADVOGADO(A)) MARIA APARECIDA KASAKEWITCH CAETANO VIANNA (ADVOGADO(A))
DANIEL BRAJAL VEIGA (PERITO / INTÉRPRETE)	

DANIEL BRAJAL VEIGA (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS (TERCEIRO INTERESSADO)	CLARA MOREIRA AZZONI (ADVOGADO(A)) THOMAS BENES FELSBURG (ADVOGADO(A))
BANCO DAYCOVAL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	SANDRA KHAFIF DAYAN (ADVOGADO(A))
RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS REAL LP (TERCEIRO INTERESSADO)	FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA (ADVOGADO(A))
GDBENS SECURITIZACAO DE CREDITOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	FERNANDO KOIN KROUNSE DENTES (ADVOGADO(A)) ARIANE AZEVEDO CARVALHO DO NASCIMENTO (ADVOGADO(A))
VOTORANTIM CIMENTOS S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	CAUE TAUAN DE SOUZA YAEGASHI registrado(a) civilmente como CAUE TAUAN DE SOUZA YAEGASHI (ADVOGADO(A))
PLUGMAIS DISTRIBUIDORA - INFORMATICA E TELECOMUNICACOES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	ALEX SANDRO SARMENTO FERREIRA (ADVOGADO(A))
BANCO BRADESCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA (ADVOGADO(A))
CLARO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	JOSE HENRIQUE CANCADO GONCALVES (ADVOGADO(A))
COMPANHIA NACIONAL DE CIMENTO - CNC (TERCEIRO INTERESSADO)	ANTONIO CARLOS DE AGUIAR ACIOLI LINS (ADVOGADO(A)) FRANCISCO TIBERIO BARBOSA DE LIMA (ADVOGADO(A))
BENAFER S A COMERCIO E INDUSTRIA (TERCEIRO INTERESSADO)	MANUELA BARBOSA DE OLIVEIRA (ADVOGADO(A)) RODRIGO EVANGELISTA MARQUES (ADVOGADO(A))
ENERGISA MATO GROSSO - DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA (ADVOGADO(A))

Documentos e Movimentos			
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento
128875176	13/09/2023 14:45	Concedida a Antecipação de tutela Interlocutória de Mérito	Decisão



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO I

Autos n.º:1004263-49.2023.8.11.0041

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: AVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

REU: CREDORES EM GERAL

Visto.

I – Dos embargos de declaração opostos pela Recuperanda (id. 124286093)

Sustenta o ora embargante que foi omissa a decisão de Id. 123755745 que, dentre outras determinações, tornou sem eficácia a declaração de essencialidade dos imóveis ali descritos, gravados por alienação fiduciária em favor do Banco Daycoval S/A e da Companhia Província de Securitização, bem como indeferiu pedido de restituição de valores retidos das contas bancárias da devedora para amortização de saldo devedor de contrato garantido por cessão fiduciária de créditos.

Segundo a Recuperanda, a omissão decorre dos seguintes fatos: (i) a questão ainda se encontra *subjudice* diante da oposição de embargos de declaração no RAI n° 1006346-64.2023.8.11.0000 e no RAI n° 1005531-67.2023.8.11.0000; (ii) os ativos retidos de suas contas pertencem a devedora que se encontra no prazo de blindagem e (iii) possibilidade de devolução de tais importâncias por se tratar de valores que sequer foram performados.

Ao final, requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal para atribuir efeito suspensivo (CPC – art. 1.026, § 1º), e, no mérito o acolhimento dos presentes embargos para sanar as indigitadas omissões.



A credora Província manifestou sobre os embargos no id. 125819433, pugnando pela sua rejeição, por inexistir qualquer omissão na decisão embargada.

Primeiramente, deve-se ressaltar que as razões dos presentes Embargos de Declaração apenas reproduzem as teses erigidas nas manifestações anteriores que, segundo o embargante, teriam sido desprezadas por este Juízo, pois analisando tanto a matéria objeto dos embargos quanto o teor da decisão recorrida, constato que inexistente na decisão embargada qualquer omissão, a justificar a utilização dos presentes embargos.

Vale destacar que em consulta ao site do Tribunal de Justiça de Mato Grosso, pude constatar tanto os embargos de declaração opostos contra o acórdão proferido no RAI nº 1006346-64.2023.8.11.0000[1], quanto contra o acórdão no RAI nº 1005531-67.2023.8.11.0000[2], não havendo notícia da interposição de recurso com efeito suspensivo.

Dessa forma, deve ser mantida a decisão que tornou SEM EFICÁCIA a anterior declaração de essencialidade dos imóveis objetos das **matrículas nº 52.509, 52.512 e 95.356**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, gravados por alienação fiduciária em favor do Banco Daycoval S/A, bem como dos imóveis objetos das **matrículas nº 53.374, 53.376, 53.378, 23.562, 53.382, 53.383**, do Ofício de Registro de Imóveis de Sinop/MT e do imóvel objeto da **matrícula nº 95.305**, do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Cuiabá/MT, alienados fiduciariamente em favor da Companhia Província de Securitização.

No que concerne aos valores retidos pela credora Província para amortização de saldo devedor, a decisão embargada foi clara ao consignar que não constituem bens de capital essenciais às suas atividades, a medida que “*o dinheiro não é considerado bem de capital, não recebendo, portanto, a proteção característica do stay period*”, deixando claro, ainda que para fins de definir a extraconcursalidade do crédito “*não há que se fazer distinção entre créditos performados antes do ajuizamento do pedido de recuperação judicial e créditos a performar*”.

Portanto, conclui-se, no caso em análise, o nítido propósito da ora embargante de rediscutir a matéria, o que é vedado em sede de embargos de declaração, devendo o mesmo valer-se das vias adequadas para atingir seu desiderato.

Face ao exposto, devem ser REJEITADOS os embargos de declaração opostos, ficando a recuperanda ADVERTIDA que a oposição de novos embargos de declaração versando sobre a mesma questão, com evidente intuito de reabrir a discussão, importará na aplicação da sanção prevista no art. 1.026, § 2º do CPC.



II – Dos embargos de declaração opostos Pela Companhia Província de Securitização (id. 124652464)

Alega a ora embargante que deve ser corrigido erro material na decisão de id. 123755745, consignando que no acórdão proferido no RAI nº 1005531-67.2023.8.11.0000, oposto pela Província foi declarado que os imóveis dados em garantia fiduciária **não** constituem bens de capital.

Sustenta, ainda, que deve ser suprida omissão quanto ao pedido de declaração de nulidade dos negócios jurídicos celebrados para “venda” de unidades imobiliárias nos imóveis de Sinop, tendo em vista o acórdão citado acima, no qual foi consignado que “*quanto aos imóveis vendidos (...) cumpre ao credor fiduciário buscar seu direito em ação própria ou no bojo da recuperação judicial*”.

De fato, deve-se reconhecer material na decisão embargada que, ao mencionar sobre o acórdão proferido no RAI Nº 1005531-67.2023.8.11.0000, consignou que “*o eg. Tribunal de Justiça de Mato Grosso declarou que os imóveis dados em garantia fiduciária constituem bens de capital*”, quando ao contextualizar os fatos e fundamentos constantes da decisão, percebe-se que, na verdade, a pretensão recursal foi reprimida para reconhecer que os imóveis alienados fiduciariamente em prol dos credores/agravados **não** constituem bens de capital.

Dessa forma, entendo que deve ser sanado o erro material contido na decisão embargada.

Outro ponto que segundo a ora embargante consistiria em omissão da decisão, refere-se ao pedido de declaração de nulidade dos negócios jurídicos celebrados para venda de unidades imobiliárias nos imóveis de Sinop, uma vez que constou no acórdão do RAI Nº 1005531-67.2023.8.11.0000, que em relação aos mesmos “*cumpre ao credor fiduciário buscar o seu direito em ação própria ou no bojo da recuperação judicial*”.

Ainda sobre essa questão, alegou a ora embargante que o Administrador Judicial trouxe aos autos a informação de que a Avida vendeu 61 unidades nos imóveis Sinop, amparando o pedido formulado pela Província no id. 116983691, com fundamento no art. 37 da Lei 6.766/79 e dos arts. 104, II, e 166, II, do CC, que, realmente, antecede a decisão embargada e não chegou a ser apreciado.

De acordo com a ora embargante, apesar da Avida ter obtido autorização para construção do loteamento “Condomínio Residencial Ernandy Maurício Baracat Arruda” nos Imóveis Sinop, por meio do decreto nº 238/2022, expedido pela Prefeitura de Sinop/MT (id. 167014697), deixou de averbar o referido decreto nas matrículas dos imóveis a ser loteado, contrariando o disposto no art. 18,



da lei 6.766/79^[3], de modo que as vendas das unidades imobiliárias sem o prévio registro da autorização importa em nulidade dos atos, por força do disposto nos arts. 37 e 50 da citada Lei^[4].

Pois bem. A despeito dos substanciosos fundamentos trazidos pelo embargante para amparar a pretendida declaração de nulidade das vendas das 61 unidades imobiliárias, entendo que tais questões não devem ser analisadas no âmbito do processo de recuperação judicial, sobretudo porque envolvem direitos de terceiros, promitentes/compradores dos imóveis, que seriam diretamente afetados pelo eventual decreto de nulidade sem que sequer tenham integrado a lide.

Dessa forma, a nulidade dos atos praticados de forma irregular deve ser tratada em ação própria, individual ou coletiva, sem prejuízo de eventuais penalidades cabíveis ao loteador.

Por tais razões, os presentes embargos merecem ser acolhidos para suprir a omissão apontada, devendo o pedido, contudo, ser indeferido.

III – Do pedido de prorrogação do *stay period* (id. 125184362)

Pretendem as recuperandas a prorrogação do *stay period*, “até a homologação do Plano de Recuperação Judicial já apresentado”, ao argumento de que sempre cumpriram com todos os prazos legais, e que o fim do prazo de suspensão nesse momento poderia frustrar os objetivos da recuperação judicial.

No caso em análise, o *stay period* inicialmente concedido encerrou em 21/08/2023, sendo que até o momento não foi realizada a AGC para deliberação do plano de recuperação judicial, fato este que não pode ser atribuído aos devedores que, até o momento não demonstraram nenhum interesse procrastinatório.

A despeito da antiga redação do § 4º, do artigo 6º, da LRF, que estabelecia ser improrrogável o prazo de blindagem, este tinha sua prorrogação amplamente admitida pela jurisprudência. Contudo, com a reforma promovida pela Lei 14.112/2020, a nova redação desse dispositivo passou a permitir expressamente a prorrogação por uma única vez, e por igual período, desde que a devedora não tenha contribuído para a delonga.

Por esse prisma, pode-se afirmar que o intuito do legislador foi estabelecer um limite para a ampliação do *stay period*, de modo que o termo inicial para contagem do prazo prorrogado, quando admitido pelo juízo recuperacional, seja o dia seguinte ao *stay period* inaugurado com o deferimento do



processamento do pedido de recuperação judicial, de tal modo que não ultrapasse 360 dias.

Tal como pontuado por Alexandre Correa Nasser de Melo, João de Oliveira Rodrigues Filho e Eduardo Oliveira Agostinho, em artigo jurídico publicado na rede mundial de computadores, “*era necessário que ficasse estabelecida uma regra a respeito do stay para evitar grande alongamento do processo, em desrespeito ao princípio da celeridade processual. Agora, as recuperandas terão que trabalhar com o período limite de 360 dias*”. [5]

Desse modo, considerando o disposto no art. 6º, §4º, da LRF, e tendo em vista que o *stay period* inicialmente concedido encerrou em 21/08/2023, deve ser deferida a prorrogação por igual período, encerrando, assim, em 19/02/2024.

IV – Do pedido de conciliação/mediação

Em manifestação de id. 127970768, a Recuperanda requereu a nomeação de uma câmara especializada em conciliação e mediação empresarial para oportunizar as partes litigantes busquem a resolução de conflito envolvendo débitos extraconcursais envolvendo os credores: COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, BANCO DAYCOVAL S/A. e RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP.

Conforme destacado, “*praticamente todos os recebíveis da recuperanda estão sob o controle da PROVÍNCIA SECURITIZADORA*”, tendo este Juízo determinado que a recuperanda se abstenha de receber diretamente quaisquer valores pagos pela comercialização de imóveis, pois estaria emitindo boletos em seu nome, em contrariedade aos termos do contrato de cessão fiduciária celebrado com a Província; determinando, ainda, que informasse os dados da conta bancária para onde estariam sendo direcionados tais recebíveis, transferindo os valores para o domicílio bancário previsto no contrato.

De acordo com a Recuperanda, vários imóveis encontram-se alienados fiduciariamente em favor da Província e do Banco Daycoval, sendo tais bens “essenciais” para suas atividades, de sorte que, não obstante se tratarem de credores extraconcursais, “*a saúde financeira da recuperanda está intimamente ligada com o desfecho dessas negociações*”.

Pois bem.

A reforma da Lei de Recuperação e Falência trouxe, expressamente, a possibilidade de utilização da conciliação e mediação como ferramenta para resolução de conflitos, inserindo a Seção II-A com os arts. 20-A a 20-D. Destaco:



Art. 20-A. A conciliação e a mediação deverão ser incentivadas em qualquer grau de jurisdição, inclusive no âmbito de recursos em segundo grau de jurisdição e nos Tribunais Superiores, e não implicarão a suspensão dos prazos previstos nesta Lei, salvo se houver consenso entre as partes em sentido contrário ou determinação judicial.

Com isso, a LRF reforçou o já disposto no art. 3º, §3º, do CPC, que determina que os agentes atuantes nos processos judiciais promovam o incentivo à utilização dos métodos de solução consensual de conflitos, de sorte que trouxe maior clareza quanto à sua utilização nos processos de empresas em crise.

Desse modo, muito embora a questão afeta a não essencialidade dos imóveis já tenha sido definida pelo Eg. Tribunal de Justiça de Mato Grosso, como consignado anteriormente, e a despeito de ser inegável a extraconcursalidade dos créditos cedidos fiduciariamente, não é de todo improvável que se alcance uma solução que se amolde aos interesses de todos os envolvidos.

Ademais, em que pese tratar-se de direito disponível, necessário também destacar que eventual acordo obtido por meio de mediação não afasta o controle de legalidade a ser exercido pelo magistrado por ocasião da respectiva homologação.

Vê-se também, que a Recuperanda sustenta a necessidade de concessão de tutela de urgência para sustar parcialmente os efeitos da decisão de id. 123755745.

De acordo com o art. 300, do CPC, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, podendo, tal como dispõe o art. 301, do CPC, ter natureza cautelar, assecuratória de direitos.

Embora as teses trazidas pela Recuperanda não sejam capazes de modificar a decisão cujos efeitos se pretende ver parcialmente sustados, em um juízo de cognição sumária, pode-se afirmar que há verossimilhança do direito invocado, a medida em ao encaminhar os litigantes para a conciliação/mediação, parte-se do pressuposto de que as partes possam resolver o conflito.

Assim, o risco de dano deve ser vislumbrado como a possibilidade da ocorrência de fatos que venham desequilibrar um estado em que se encontram as partes.

Nesse contexto, também é possível considerar que o *periculum in mora* se mostra presente, diante do fato de que a alteração dos fatos em momento que antecede uma possível negociação pode interferir de modo negativo contra a recuperanda, inviabilizando qualquer acordo.



Ademais, note-se que a tutela cautelar deferida possui total reversibilidade, uma vez que na hipótese da conciliação ser frustrada, será restaurada a determinação para restituição dos recebíveis em favor do credor fiduciante pode ser restaurada.

Dessa forma, presentes os requisitos, deve ser deferida a tutela de urgência para suspender parcialmente os efeitos da decisão de id. 123755745.

Não obstante a suspensão parcial dos efeitos da referida decisão, entendo que, em atenção ao poder geral de cautela, devem ser deferidas algumas das medidas requeridas pela credora Província no id. 126834083, com o fim de preservar a situação pré-estabelecida à mediação/conciliação.

V - Da parte dispositiva

1) **REJEITO** os Embargos de Declaração opostos pela Recuperanda (Id. 124286093).

2) **ACOLHO** os Embargos de Declaração opostos pela Companhia Província de Securitização (id. 125184362), suprindo a omissão apontada. Em consequência, pelas razões acima expostas, indefiro o pedido de declaração de nulidade dos negócios jurídicos celebrados na comercialização das 61 unidades sitas nos Imóveis Sinop, nada obstando que a questão seja analisada pelas vias adequadas.

2.1) Os embargos de declaração também devem ser acolhidos para correção de **erro material** contido na decisão embargada, de modo que conste que o “*o eg. Tribunal de Justiça de Mato Grosso declarou que os imóveis dados em garantia fiduciária não constituem bens de capital*”.

3) **DEFIRO PARCIALMENTE** os pedidos formulados pela Recuperanda no id. 127970768, e, por conseguinte **DETERMINO** que as questões envolvendo os créditos de titularidade de **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, BANCO DAYCOVAL S/A. e RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP.** Sejam encaminhados à **CONVERGE RESOLVE - Câmara de Mediação e Arbitragem**, CNPJ 47.199.046/0001-45, situada na A. Érico preza, 96, bairro Jardim Itália, Cuiabá/MT, telefones: (65) 99698-1059 (Presidente: Nalian Borges Cintra Machado) e (65) 99803-0900. www.convergeresolve.com.br, criada com o escopo de auxiliar as partes na resolução dos conflitos no âmbito empresarial, tanto para atender a recuperação extrajudicial, com a negociação antecedente, como também aos processos de recuperação judicial e falência.



3.1) **EXPEÇA-SE OFÍCIO À CONVERGE RESOLVE - Câmara de Mediação e Arbitragem**, a ser instruído com cópia da presente decisão.

3.2) Fica a Recuperanda ciente de que as taxas de registro e de administração mensal serão pagas pela mesma, e, os honorários do mediador parceiro também serão suportados pela Recuperanda, nada obstando, contudo, que as partes acordem previamente.

3.3) DETERMINO que o Sr. GESTOR JUDICIAL retire o sigilo da manifestação de id. 127970768 e documentos que a acompanham.

3.4) INTIMEM-SE AS PARTES por intermédio de seus advogados regularmente constituídos nos autos para ciência da presente decisão.

4) Em virtude do encaminhamento das questões para **CONVERGE RESOLVE**, determinado neste ato, DEFIRO PARCIALMENTE o pedido de tutela de urgência requerido (id. 127970768), com o fim de suspender os efeitos do item “4”, da decisão de id. 123755745, dispensando, por ora, a Recuperanda de transferir os valores recebidos dos adquirentes das unidades imobiliárias vendidas para o domicílio bancário indicado na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária à Província, **permanecendo a Recuperanda, contudo, impedida de emitir boletos em seu nome para recebimento de valores pagos pelos adquirentes dos imóveis.**

5) Em observância do poder geral de cautela, e com o fim de preservar o estado atual dos litigantes antes da conciliação/mediação, DEFIRO PARCIALMENTE os pedidos formulados pela credora Província no id. 126834083, e por conseguinte DETERMINO:

- (i) Que a Recuperanda paralise as vendas das unidades relativas aos imóveis alienados fiduciariamente em favor da credora Província, com desativação dos *stands* de vendas atualmente montados nos Imóveis Sinop e no Imóvel Cuiabá;
- (ii) que Recuperanda comprove a comunicação ostensiva a seus corretores autônomos contratados para que suspendam a oferta ao público em geral os lotes dos Imóveis Sinop e do Imóvel Cuiabá;
- (iii) que a Recuperanda cesse a veiculação de propagandas sobre os loteamentos, seja via sites, panfletagem, ou qualquer outro meio.



5.1) Destaco que os demais pedidos formulados pela credora Província no id. 126834083, serão oportunamente analisados após a conciliação/mediação, caso a mesma seja frustrada.

6) Cumpra-se COM URGÊNCIA o item “7” e “7.1”, da decisão de id. 123755745.

Intimem-se. Cumpra-se.

[1] RAI Nº 1006346-64.2023.8.11.0000 – id. 180419686

[2] RAI Nº 1005531-67.2023.8.11.0000 – id. 180419683

[3] Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: (...)

[4] Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública. I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; (...) Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido. I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

[5] <https://www.migalhas.com.br/depeso/344033/limitacao-do-prazo-de-stay-period>

