

O QUE FAZER SE O LOTE COMPRADO É IRREGULAR?

Se você foi enganado e comprou um imóvel em loteamento irregular ou clandestino, o contrato de compra e venda pode ser anulado, com a devolução das parcelas pagas. Procure imediatamente o Procon ou o Ministério Público para discutir o caso com o Promotor de Justiça. Em situações consolidadas, a Prefeitura Municipal poderá promover a regularização, para evitar lesão aos adquirentes dos lotes e aos padrões de desenvolvimento urbano.



Evite invasões! Providencie cerca ou muro, mantenha o lote limpo e visite-o com frequência.

Lembre-se, o "loteador" é considerado um fornecedor de produto (lote), por isso está sujeito às regras do Código de Defesa do Consumidor!

Loteamento irregular é crime: fazer empreendimento clandestino ou vender lotes sem registro (irregular) é punido com até 5 (cinco) anos de prisão.

Ouvidoria do Ministério Público de Santa Catarina (MPSC)

Rua Pedro Ivo, 231 - Térreo - Centro
88010-070 - Florianópolis/SC

(48) 3229-9306 ou Disque 127



CCO

Centro de Apoio Operacional
do Consumidor

O QUE VOCÊ

PRECISA SABER

PARA COMPRAR

UM LOTE



CCO

Centro de Apoio Operacional
do Consumidor

VOÇÊ SABIA?

Você sabia que comprar um lote irregular ou clandestino pode trazer um grande prejuízo financeiro e uma enorme incomodação, como não conseguir a instalação de energia elétrica, o fornecimento de água e até ser proibido de construir no terreno?

Você sabia que a Lei n. 6.766/79 fala sobre a divisão (parcelamento) do solo para fins urbanos, trazendo as condições para um loteamento ou desmembramento?

MAS O QUE É UM LOTEAMENTO?

Loteamento é a subdivisão do solo em lotes destinados a construção, com aberturas de novas ruas de circulação. Lote é todo terreno, ou menor pedaço de terra, que conta com uma infraestrutura mínima.

E DESMEMBRAMENTO, O QUE SIGNIFICA?

O desmembramento é uma divisão de terras mais simples. Quando não é necessário abrir novas ruas, aproveitando as já existentes. Apenas se divide um terreno grande em porções menores.



REQUISITOS BÁSICOS DE TODOS OS LOTEAMENTOS

1. As dimensões dos lotes e todo o empreendimento devem estar de acordo com o exigido na lei municipal;
2. O loteamento deve ser aprovado pela Prefeitura e registrado no Registro de Imóveis; Deve dispor de infraestrutura básica: redes de esgoto, de abastecimento de água e de energia elétrica, bem como de equipamentos para escoamento de águas pluviais e iluminação pública;
3. Deve reservar área de uso comum, conforme estabelecido em legislação municipal, constituindo-se áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.
4. Não é permitido lotear áreas com restrições ambientais. No caso de construção a Justiça pode determinar a reparação do dano causado ao meio ambiente e a demolição das edificações existentes na área de preservação.

COMO DEVO PROCEDER PARA COMPRAR UM LOTE?



1. Visitar o local. Nunca compre um lote sem vê-lo, evitando possível golpe de venda de imóvel inexistente ou em local diverso do que é apresentado na planta;



2. Verificar na Prefeitura se o lote tem infraestrutura, como saneamento básico e serviços como água e luz, ou se não há alguma dívida fiscal ou restrição a construções no imóvel. Lembre-se que se a área for de utilidade pública, poderá ser desapropriada;



3. O terceiro passo é se dirigir até o Cartório de Registro de Imóveis para conferir se o loteamento está registrado; se o imóvel não possui dívidas ou restrições (hipoteca, usufruto, etc); bem como se eventuais construções estão inscritas. Confira, ainda, se o terreno não está cadastrado como rural no INCRA.



4. Verificar a situação judicial do loteador ou proprietário do lote na Justiça Estadual, Federal e Trabalhista. Havendo ações em seu nome, consulte um advogado para avaliação dos riscos.



5. Não havendo impedimentos, faça uma proposta de compra ao corretor ou à administradora. Mas lembre-se: proposta não é contrato, é apenas um documento que firma a intenção de compra.



6. Após, acertadas as condições do negócio, estando, por exemplo, o empreendimento ainda a ser terminado, pode ser realizado um contrato de compromisso de compra e venda, o qual, recomenda-se ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis para evitar problemas jurídicos caso o mesmo lote seja vendido a mais de uma pessoa, o que firmará direito sobre o imóvel, oponível contra terceiros.



7. Por último, é realizado o contrato de compra e venda e lavrada a Escritura Pública no Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos. Esse é o momento de pagar o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e as Taxas de Cartório. A Escritura Pública é muito importante e deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis da região, o que dá ao novo dono todas as garantias da propriedade do imóvel, evitando problemas futuros e até despesas extras.

AGORA O TERRENO É SEU!

E não esqueça de realizar requerimento na Prefeitura para a alteração do lançamento do IPTU em seu nome. Se for construir, verifique na Prefeitura as autorizações.

