

LEMBRE-SE:

Os processos de regularização fundiária são amplos, complexos e demorados.

Muitas vezes as casas tem que ser removidas ou demolidas.

O melhor mesmo é certificar-se de que o loteamento está regularizado antes de comprar ou construir.

Realização:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO e
CÂMARA MUNICIPAL DE PINHALZINHO



Morar em loteamento irregular

não é legal

Antes de comprar ou construir, consulte a prefeitura da sua cidade e verifique se o loteamento está regularizado.

O que é um loteamento ilegal?

Loteamento é a divisão de uma grande área de terra em lotes menores destinados à edificação, ampliando a cidade. O responsável é o loteador, que pode tanto ser uma pessoa física como empresa privada, cooperativa, entre outros, que lucra com a venda dos lotes. Independente de quem seja o loteador, só poderá vender os terrenos depois da aprovação de um projeto na Prefeitura e correspondente registro desse projeto no Registro de Imóveis. Loteamentos sem licença da Prefeitura e sem registro no Registro de Imóveis são ilegais.

E quais os riscos de quem compra terreno em um loteamento ilegal?

- Você não poderá registrá-lo. Logo não será dono daquilo que pagou;
- Você terá apenas a posse ficando sempre na incerteza se vai poder permanecer morando no local;
- Você ficará dependendo da “boa-vontade” do mal loteador, muitas vezes tendo que morar num local sem infra-estrutura básica, como água potável, energia elétrica, iluminação pública e redes de esgoto;
- Você poderá ter dificuldade de acesso, pois, na maioria das vezes, as ruas são abertas com largura incorreta, impedindo a circulação do transporte coletivo;
- Você não terá infraestrutura pública como praças, escolas ou postos de saúde próximos a sua casa, pois o mau loteador não destina uma parte da área, como prevê a legislação, para a colocação desses equipamentos;
- Você não conseguirá financiamento junto aos bancos ou outras instituições financeiras para construir ou reformar sua casa, porque não terá como apresentar a documentação necessária.

Mas o contrato de compra e venda não significa que sou dono do imóvel?

Não. Na maioria das vezes, esse contrato, mesmo quando conta com assinatura reconhecida no Tabelionato, não tem valor legal para fins de transmissão da propriedade. Para ser dono é preciso que uma escritura pública de compra e venda realizada no Tabelionato seja registrada no Registro de Imóveis para que todos saibam que você é dono do imóvel. E para a realização do registro, o loteamento deve estar regularizado na Prefeitura. Após o registro, você receberá uma certidão de Matrícula do imóvel, que é um documento que tem a descrição exata do lote, o tamanho da área e o nome do proprietário. Ela permite o Registro de todas as transações e mudanças feitas no imóvel.

Como posso verificar se um loteamento está regularizado na Prefeitura?

Antes de comprar um lote ou construir, você deve consultar a prefeitura para verificar se o loteamento tem licença municipal. Pode também consultar o Registro de Imóveis da sua cidade.

Descobri que o loteamento não está regularizado na Prefeitura. O que fazer?

Vender lote em loteamento não registrado no Registro de Imóveis competente configura o crime previsto no artigo 50, parágrafo único, I, da Lei 6.766/79. Entre em contato com o Ministério Público Estadual ou com uma Delegacia da Polícia para fazer uma denúncia.

Meu loteamento não está regularizado na Prefeitura, mas já comprei o terreno. O que posso fazer?

Existem algumas maneiras de regularizar sua situação, quando possível. Entre em contato com a Prefeitura da sua cidade e informe-se. Não construa em área de proteção ambiental (topo e encostas de morros, margens de arroios e áreas próxima a nascentes, por exemplo). As construções localizadas nesses locais dificilmente poderão ser regularizadas.