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:

MINISTÉRIO PÚBLICO
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA PORTO ALEGRE
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA HABITAÇÃO E SANEAMENTO

FAMURS

CRECI-RS

CAU/RS
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul

CREA-RS
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
INTEGRANDO PROFISSIONAIS E SOCIEDADE

Patriocínio:

SINDUSCON-RS
DESDE 1948
65 ANOS

Morar em loteamento irregular

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 do correspondente registro desse projeto no Registro de Imóveis. Loteamentos sem licença da Prefeitura e sem registro no Registro de Imóveis são ilegais.

Quais são as responsabilidades do loteador?

Cabe ao loteador aprovar o projeto do loteamento na Prefeitura e fazer o registro do projeto aprovado no Registro de Imóveis antes de comercializar os lotes. O projeto do loteamento deve prever ruas com largura adequada para a circulação de transporte coletivo e áreas específicas para a instalação de praças, escolas e postos de saúde. Também é responsabilidade do loteador fornecer a infraestrutura básica para o acesso a serviços como água potável, energia elétrica, iluminação pública e redes de esgoto.

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 mau loteador, muitas vezes tendo que morar num local sem infraestrutura básica, como água potável, energia elétrica, iluminação pública e redes de esgoto;
- Você poderá ter dificuldades 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.

Não entendi: vou ter a posse, mas não serei dono?

É que posse é diferente de propriedade. Se você faz uso de uma área para moradia ou moradia com pequenos comércios de subsistência, mesmo que não seja o dono, tem a posse do imóvel. Mas a posse não dá garantia de que você poderá usar esse imóvel pelo tempo que desejar. Somente com o registro do imóvel no Registro de Imóveis em seu nome você terá a propriedade. Sendo dono, terá a certeza de que poderá permanecer morando no imóvel e vendê-lo quando desejar.

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 da 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?

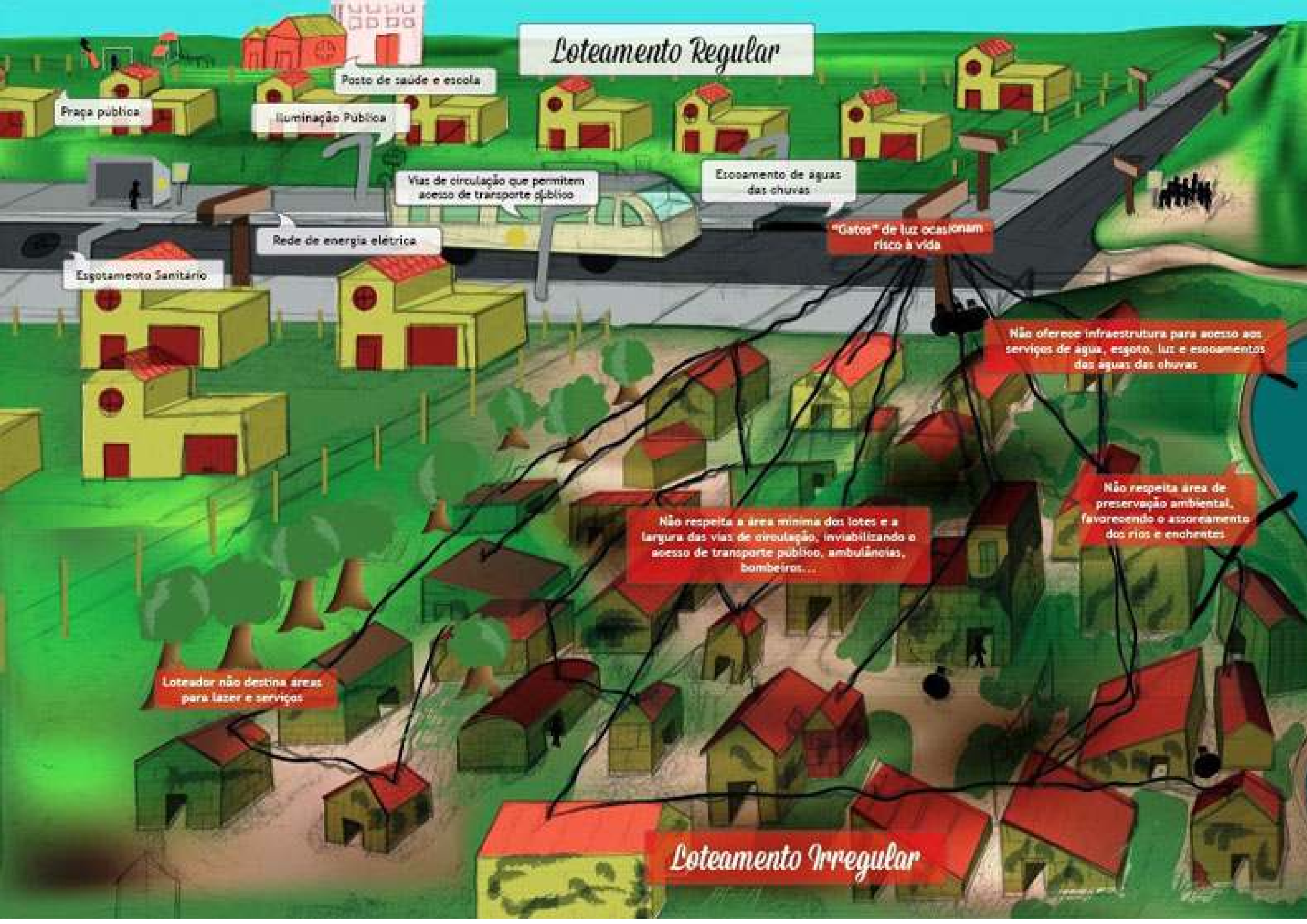
Antes de comprar um lote ou construir, você deve consultar a prefeitura para verificar se o loteamento tem licença municipal. Pode também consultar o Registro de Imóveis da sua cidade.

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 de 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 encosta de morros, margens de arroios e áreas próximas a nascentes, por exemplo). As construções localizadas nesses locais dificilmente poderão ser regularizadas.


Loteamento Regular
Posto de saúde e escola
Praça pública
Iluminação Pública
Vias de circulação que permitem acesso de transporte público
Escoamento de águas das chuvas
Rede de energia elétrica
Esgotamento Sanitário
"Gatos" de luz ocasionam risco à vida
Não oferece infraestrutura para acesso aos serviços de água, esgoto, luz e escoamentos das águas das chuvas
Não respeita área de preservação ambiental, favorecendo o assoreamento dos rios e enchentes
Não respeita a área mínima dos lotes e a largura das vias de circulação, inviabilizando o acesso de transporte público, ambulâncias, bombeiros...
Loteador não destina áreas para lazer e serviços
Loteamento Irregular