



GARANTA O SEU SEM
DOR DE CABEÇA



GARANTA O SEU SEM DOR DE CABEÇA



O QUE PODE ACONTECER SE VOCÊ COMPRAR UM LOTE IRREGULAR OU CLANDESTINO

- ◆ Prejuízo financeiro
- ◆ Não conseguir a instalação de energia elétrica e água
- ◆ Ser proibido de construir no terreno
- ◆ O terreno não poderá ser dado em garantia para financiamento bancário
- ◆ Não poderá aprovar projeto na prefeitura
- ◆ Dificuldade para vender e deixar de herança

SE VOCÊ ACHA QUE SEU LOTE É IRREGULAR

Procure imediatamente o Procon, o Creci ou o Ministério Público para discutir o caso com o promotor de Justiça

PROCON 151
MP 127
CRECI (62) 3236-7350

ANTES DE COMPRAR
INFORME-SE SOBRE OS
REQUISITOS BÁSICOS DE
TODO LOTEAMENTO



O QUE PODE ACONTECER SE VOCÊ COMPRAR UM LOTE IRREGULAR OU CLANDESTINO

- ◆ Prejuízo financeiro
- ◆ Não conseguir a instalação de energia elétrica e água
- ◆ Ser proibido de construir no terreno
- ◆ O terreno não poderá ser dado em garantia para financiamento bancário
- ◆ Não poderá aprovar projeto na prefeitura
- ◆ Dificuldade para vender e deixar de herança

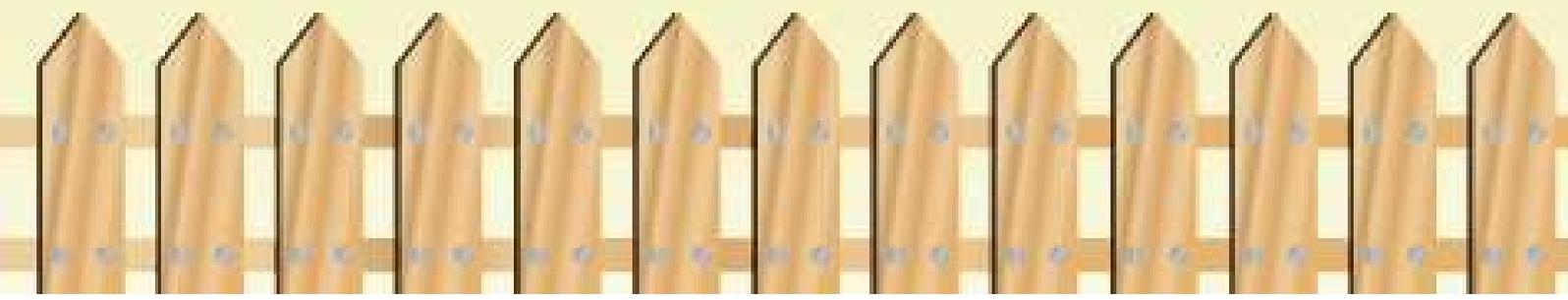


O QUE VOCÊ
PRECISA SABER
PARA COMPRAR
UM LOTE!



10 PASSOS PARA COMPRAR UM LOTE COM SEGURANÇA

- 1** Visite o local. Nunca compre um lote sem vê-lo, evitando possível golpe de venda de imóvel inexistente ou em local diferente do que é apresentado na planta.
- 2** Verifique na prefeitura se o lote tem infraestrutura, como saneamento básico, água e luz, se há dívida fiscal ou restrição a construções. Se a área for de utilidade pública, poderá ser desapropriada.
- 3** Vá ao Cartório de Registro de Imóveis para conferir se o loteamento está registrado. Veja se não possui dívidas ou restrições (hipoteca, usufruto, etc), bem como se eventuais construções estão inscritas. Confira se o terreno não está cadastrado como rural no Incra.
- 4** Verifique a situação judicial do loteador ou proprietário do lote junto à Justiça estadual, federal e trabalhista. Se constatar qualquer problema, consulte um advogado para avaliação dos riscos.
- 5** Não havendo impedimento, faça uma proposta de compra. Mas lembre-se: proposta não é contrato, é apenas um documento de intenção de compra.
- 6** Se o empreendimento ainda não estiver terminado, pode ser realizado um contrato de compromisso de compra e venda, o qual, quando registrado, já firma o direito sobre o lote.
- 7** Só então assine o contrato de compra e venda e lavre a Escritura Pública no Tabelionato de Notas ou Registro de Títulos e Documentos. Ela deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis da região, o que dá a você as garantias da propriedade do imóvel, evitando problemas futuros e despesas extras.
- 8** Pague o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e as Taxas de Cartório.
- 9** Peça na prefeitura o lançamento do IPTU em seu nome. Se for construir, verifique na Prefeitura as autorizações.
- 10** Peça a diretriz de Uso do Solo, para saber o que você pode construir.



TUDO CERTO COM MEU LOTE. E AGORA?

Evite invasões. Providencie cerca ou muro.
Mantenha o lote limpo e visite-o com frequência.

ACHO QUE MEU LOTE É IRREGULAR. O QUE DEVO FAZER?

Se você foi enganado e comprou um imóvel em loteamento irregular ou clandestino, procure imediatamente o Procon ou o Ministério Público para discutir o caso com o promotor de Justiça.

O contrato de compra e venda pode ser anulado, com a devolução das parcelas pagas.

Em situações consolidadas, a Prefeitura poderá até regularizar a situação, para evitar lesão aos adquirentes dos lotes e aos padrões de desenvolvimento urbano.

PROCON 151
MP 127
CRECI (62) 3236-7350

*Fazer empreendimento clandestino
ou vender lotes irregulares é punido
com até 5 anos de cadeia.*

Quem vende o lote é um fornecedor de produto, sujeito ao Código de Defesa do Consumidor, observando também o disposto na Lei 6766/79.

Quem compra tem todo direito de reclamar se constatar alguma irregularidade.

Crédito das informações deste folder: Ministério Público de Santa Catarina

