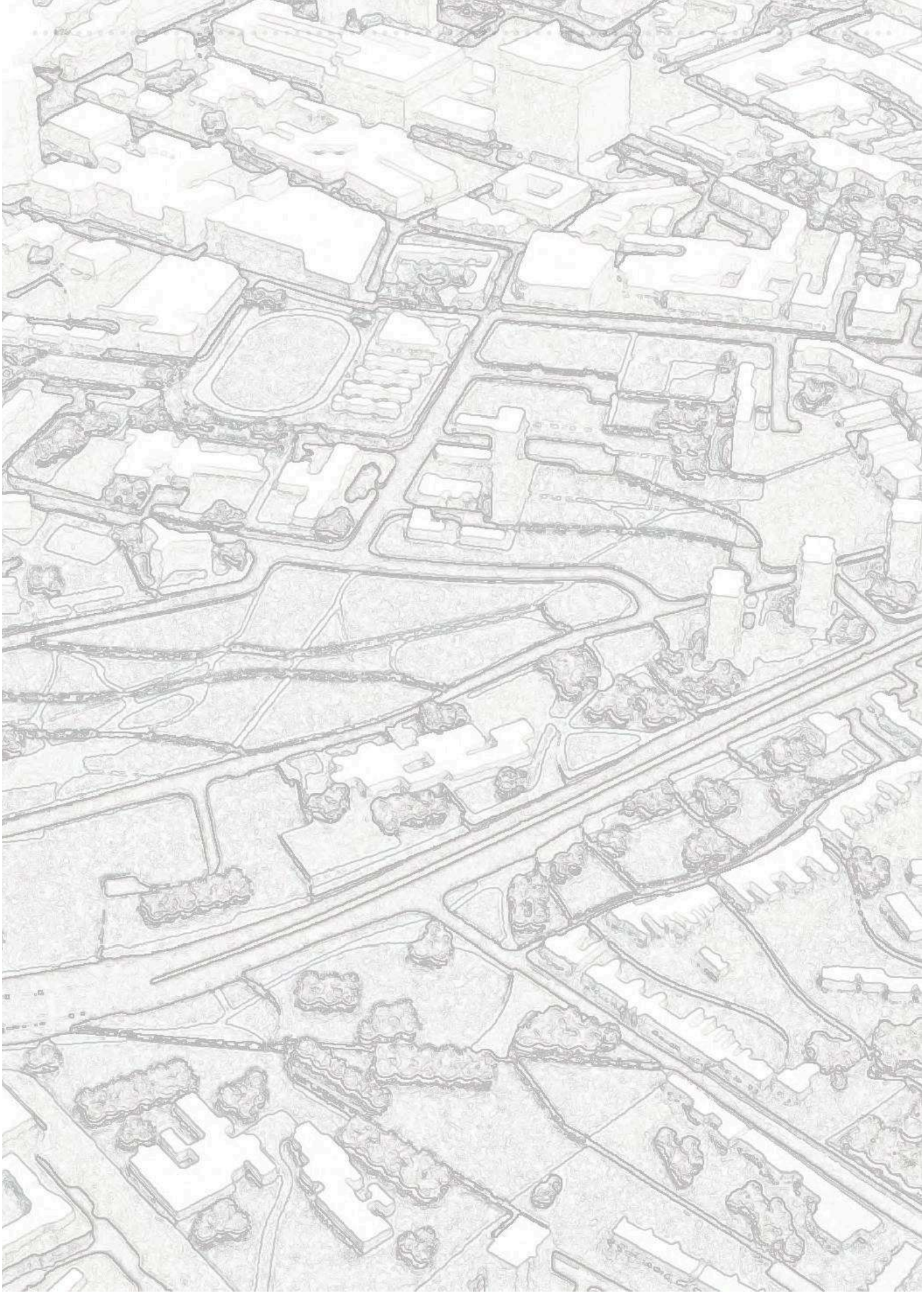
Meu Lote Legalizado



MEU LOTE LEGALIZADO

Ministério Público do Estado de Minas Gerais
Promotoria de Justiça Metropolitana de Habitação e Urbanismo
Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Belo Horizonte

Ministério Público do Estado de Minas Gerais

Procurador-Geral de Justiça, Alceu José Torres Marques

Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Cultural, Habitação e Urbanismo

Promotor de Justiça Luciano Badini

Promotoria de Justiça Metropolitana de Habitação e Urbanismo

Promotora de Justiça Marta Alves Larcher
Promotora de Justiça Andressa de Oliveira Lanchotti
Promotor de Justiça Fabrício Marques Ferragini

Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Belo Horizonte

Procon Estadual – Coordenadoria de Habitação
Promotor de Justiça Paulo Cezar Neves Marques

CEAT Meio Ambiente/Habitação e Urbanismo

Arquiteta Daniela Batista Lima
Arquiteta Fernanda Cristina de Souza Paz

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

Nas cidades está concentrada a maior parte da população do nosso País. Por isso, ao se planejar o uso e a ocupação delas, é necessário pensar em medidas que aumentem a qualidade de vida dos cidadãos, tais como diminuir a poluição do ar, da água e do solo, causada pelos automóveis, pelas indústrias, lixos e esgotos, e incentivar a produção de espaços livres proporcionais às áreas ocupadas e a preservação de áreas ambientalmente frágeis.

Entre as várias formas de uso do solo, o uso residencial é predominante no espaço urbano, e se refere não somente aos aspectos da qualidade da construção da moradia, mas também à sua relação com o ambiente onde está inserido. Dessa forma, é importante que, na escolha do lote onde se vai erguer a moradia, sejam observados certos aspectos relacionados à saúde, à segurança e ao conforto dos cidadãos.

Este texto foi preparado com o objetivo de orientar a população em geral sobre questões relativas ao parcelamento do solo e suas implicações, bem como os cuidados que devem ser tomados na compra de um lote. Quem for comprar um lote contará com orientações seguras para evitar as armadilhas, ilegalidades e mal-entendidos que costumam acontecer ao cidadão que desconhece os graves inconvenientes de um loteamento executado sem a observância da legislação urbanística e ambiental.

Esta cartilha foi elaborada, principalmente, pensando no papel mediador a ser exercido pelas associações de moradores e por outras entidades da sociedade civil, que podem ajudar o Ministério Público a informar, esclarecer e defender os direitos dos cidadãos.

O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

O parcelamento do solo urbano é o meio pelo qual nossas cidades crescem, é a atividade de "fazer cidades". Portanto, planejar bem a execução de um parcelamento do solo significa minimizar os impactos negativos advindos desta atividade, garantindo uma expansão urbana ambientalmente adequada, respeitadas as exigências das legislações pertinentes e as diretrizes dos órgãos competentes.

LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

A atividade de parcelar o solo urbano, conforme estabelecido pela Lei Federal de Parcelamento do Solo (Lei n.º 6.766/79), ocorre por meio de duas figuras: o loteamento e o desmembramento.

No loteamento, tem-se a divisão do terreno em lotes destinados à edificação, que implica a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos (áreas destinadas ao uso público tais como ruas, praças, parques, escolas, creches etc). No desmembramento, tem-se a divisão do terreno sem que ocorra a abertura, prolongamento ou modificação da via de circulação já existente.

O parcelamento do solo deve contar com uma infraestrutura básica composta de rede coletora de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, iluminação pública e domiciliar, vias de circulação e sistema de drenagem de águas pluviais.

REQUISITOS PARA APROVAÇÃO

A atividade de parcelamento do solo é potencialmente poluidora e degradadora dos recursos naturais, tanto na implantação quanto na fase de operação do empreendimento, ou seja, na sua ocupação, gerando ônus para a municipalidade com o aumento da população e dos serviços urbanos decorrentes do crescimento da cidade. Em contrapartida, a legislação exige que a propriedade desempenhe uma função social, garantindo assim que uma atividade lucrativa também beneficie, além do loteador, a coletividade. Dessa forma, deve-se repassar para a municipalidade percentual do total da gleba, destinado aos espaços de uso público, que são representados, entre outros, pelas avenidas, ruas, passeios, pátios, parques, praças e jardins, e desempenham as funções de circulação, recreação,

composição paisagística e equilíbrio ambiental, assim como permitem a distribuição e a prestação dos serviços públicos. Os espaços públicos englobam diferentes atividades urbanas e constituem uma das funções urbanísticas que garantem o desenvolvimento sustentável de nossas cidades, devendo, portanto, ser preservados. Além disso, o loteador deve obedecer às diretrizes fixadas pelo município para elaboração do projeto de parcelamento, entre elas, o zoneamento para a região.

DIRETRIZES E ANUÊNCIA PRÉVIA DO ESTADO

Quando o parcelamento do solo se realizar em municípios integrantes de regiões metropolitanas, em áreas de proteção aos mananciais, e ao patrimônio cultural, histórico e paisagístico, em áreas limítrofes de municípios, em áreas pertencentes a mais de um município ou quando o empreendimento abranger área superior a 1.000.000 m2 (um milhão de metros quadrados), não só o município, mas também o Estado deverá estabelecer diretrizes para elaboração dos projetos.

Em Minas Gerais, cabe à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana (SEDRU) a fixação das diretrizes estaduais e a concessão da anuência prévia aos projetos de parcelamento do solo situados nas regiões metropolitanas.

Após a concessão da anuência prévia pela SEDRU, o município pode aprovar o empreendimento, estabelecendo prazo para conclusão das obras de infraestrutura.

PARCELAMENTO IRREGULAR E CLANDESTINO

Muitas vezes o acesso à terra urbana se dá pela criação de parcelamentos em que não são observadas as exigências legais e as diretrizes estabelecidas pelos órgãos públicos competentes. Estes parcelamentos são denominados loteamentos ou desmembramentos clandestinos ou irregulares.

O parcelamento clandestino é aquele que não obteve a aprovação do Poder Público Municipal ou não foi registrado no cartório de registro de imóveis (o parcelamento, embora aprovado, se não for registrado em 180 dias, será considerado clandestino em razão da caducidade da aprovação - art. 18, caput, Lei Federal n.º 6.766/79).

O parcelamento denominado irregular é o que, embora aprovado pelo município e registrado no cartório de registro de imóveis, não teve suas obras de infraestrutura executadas ou, se executadas, o foram em desconformidade com os projetos aprovados.

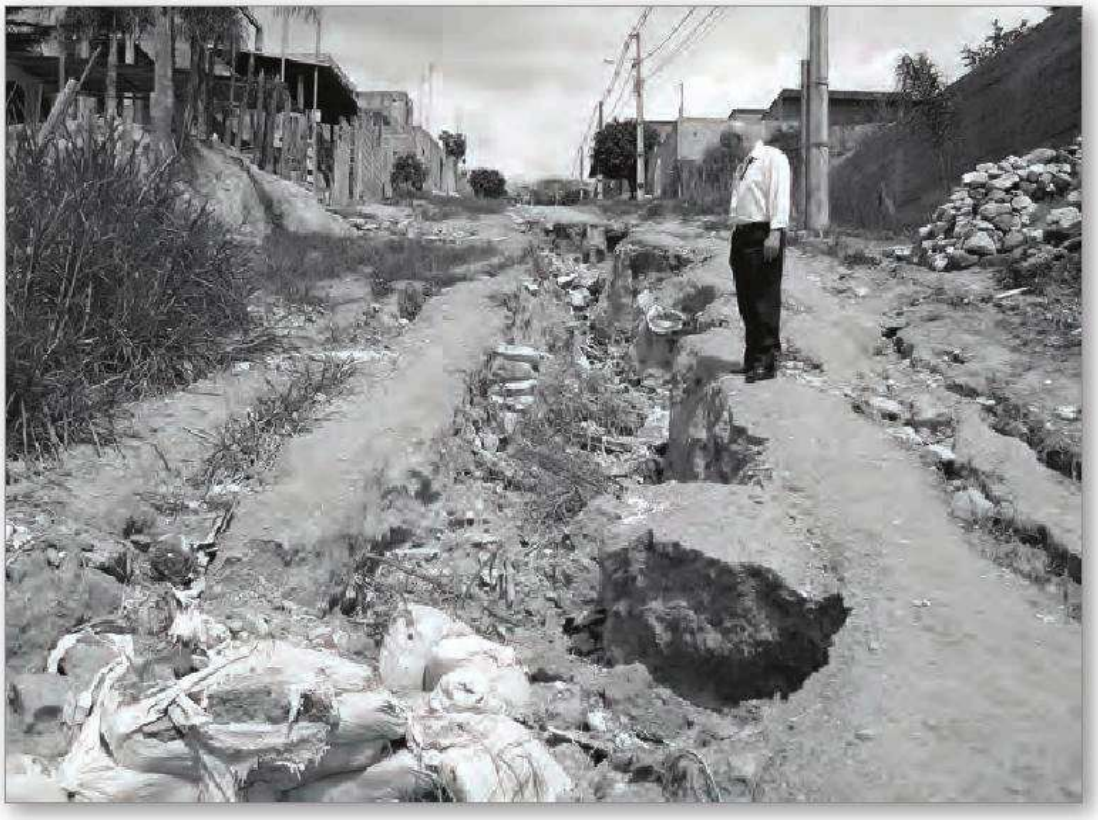
IMPACTOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS NEGATIVOS ADVINDOS DO PARCELAMENTO ILEGAL DO SOLO URBANO

Quando o parcelamento do solo não observa os requisitos exigidos pela legislação pertinente e as diretrizes definidas pelos órgãos competentes, variadas são as formas de degradação da qualidade ambiental de nossas cidades e da qualidade de vida dos cidadãos:

a) Modificações na paisagem

b) Assoreamento dos córregos

c) Alterações na drenagem das águas superficiais



d) Desmatamentos

e) Revolvimento e exposição do solo, com aumento da erosão

f) Contaminação dos rios e do solo, por lixo e esgoto

A pavimentação das vias públicas ocasiona a impermeabilização do solo, aumentando, consequentemente, o escoamento das águas superficiais, podendo resultar em problemas de drenagem.

LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Em razão dos sérios impactos que os empreendimentos de parcelamento do solo urbano causam ao meio ambiente e à qualidade de vida na cidade, a atividade está sujeita ao prévio licenciamento ambiental do órgão competente, conforme o tamanho do empreendimento.

Em conformidade com a legislação ambiental vigente, estão sujeitos ao licenciamento ambiental estadual os loteamentos, qualquer que seja o porte, se estiverem localizados:

- total ou parcialmente, em área limítrofe de municípios ou em área pertencente a mais de um município;

- em área de relevante interesse ambiental, conforme anexo I da DN 58/2002, listagem a seguir.

Listagem exemplificativa de áreas de relevante interesse ambiental

1. Unidades de Conservação de Uso Sustentável previstas pelo artigo 14 da Lei Federal 9.985, de 18 de julho de 2000.

2. Áreas Especiais de Interesse Turístico (tais como as criadas conforme a Lei Federal 6.513, de 20 de setembro de 1977).

3. Áreas Naturais Tombadas (tais como as criadas pelo Decreto-Lei 25/1937).

4. Áreas de Interesse Especial (conforme Decreto nº 39.585, de 11 de maio de 1998 e Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

5. Áreas de Proteção do Patrimônio Cultural, Histórico, Paisagístico e Arqueológico.

6. Áreas de Proteção Ambiental (tais como as previstas pela Lei Federal 9.985, de 18 de julho de 2000).

Loteamento do solo urbano para fins exclusiva ou predominantemente residenciais (DN COPAM 58/02)

Potencial Poluidor/Degradador:
Ar: P
Água: M
Solo: G
Geral: M

Área Total	Densidade Bruta	Porte	Classe/Estudo
Área Total < 25 ha	Qualquer	Não enquadrado	Não enquadrado
25 ≤ Área Total ≤ 50 ha	≤ 70 habitantes/ha	Pequeno	Classe 1 - AAF
25 ≤ Área Total ≤ 50 ha	> 70 habitantes/ha	Médio	Classe 3 - RCA/PCA
50 < Área Total < 100 ha	≤ 70 habitantes/ha	Médio	Classe 3 - RCA/PCA
50 < Área Total < 100 ha	> 70 habitantes/ha	Grande	Classe 5 - EIA/RIMA
Área Total > 100 ha	Qualquer	Grande	Classe 5 - EIA/RIMA

A legislação vigente não prevê o licenciamento ambiental estadual de loteamentos cuja área total seja inferior a 25 ha, desde que eles não estejam localizados em áreas limítrofes de municípios ou em área de relevante interesse ambiental. Nesses casos, entende-se que o licenciamento ambiental é uma competência municipal.

PASSO A PASSO PARA A COMPRA DE UM LOTE

1) Tome cuidado com a publicidade enganosa, que é qualquer informação falsa divulgada pelo fornecedor, ou mesmo a omissão de informação relevante, que induza o consumidor em erro a respeito do imóvel que está sendo vendido.

Guarde todo o material de publicidade: folhetos, prospectos, anúncios de jornais etc. De acordo com o artigo 30 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, o fornecedor é obrigado a cumprir todas as promessas que tiver veiculado e de que se utilizar; tais promessas, portanto, integram o contrato.

Exija que as promessas verbais estejam expressas no contrato.

2) Consulte as informações sobre a empresa vendedora nos órgãos de defesa do consumidor.

Antes de efetuar negócio intermediado por imobiliárias ou corretores, consulte o Cadastro de Reclamações Fundamentadas do Procon de seu município para ter informações sobre o fornecedor, a imobiliária e o agente financeiro.

Verifique, na consulta, se houve alguma reclamação contra a empresa que está oferecendo o imóvel, e se tal reclamação foi atendida.

3) Visite o lote que deseja comprar.

Faça uma visita ao lote que deseja comprar antes de fechar o negócio ou de fazer qualquer pagamento a título de entrada, reserva ou sinal.

Peça para ver a planta, que deve ter a aprovação da prefeitura, e localize nela o terreno.

Verifique a infraestrutura e os serviços existentes no lote, como ruas abertas, demarcação de lotes, transporte, redes de água e energia elétrica. Avalie se o que existe no lugar atende às suas necessidades e expectativas.

Redobre sua atenção antes de adquirir terrenos localizados em áreas de proteção de mananciais (áreas legalmente protegidas como represas, rios, nascentes). Os mananciais garantem a preservação de recursos hídricos destinados ao próprio fornecimento de

água potável e, além de apresentar restrições de uso, requerem a aprovação de órgãos específicos para ser vendidos.

4) Consulte a prefeitura do município onde está o lote.

Vá até a prefeitura da cidade onde está situado o loteamento para se certificar da sua aprovação e do cumprimento do cronograma de obras. É importante verificar se o lote foi aprovado, isto é, se não é clandestino ou irregular, para evitar prejuízos. Se o loteamento não foi regularmente aprovado, o comprador não vai conseguir obter a escritura definitiva de compra e venda, tampouco efetuar a matrícula do lote no cartório do registro de imóveis.

Consulte o Incra para saber se o parcelamento está situado na área urbana ou rural do município. Na área rural, as glebas derivadas do parcelamento devem obedecer ao módulo rural mínimo para a região.

Solicite ainda certidão negativa de débito de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), para evitar surpresas relativas a débitos pendentes do terreno.

Verifique na prefeitura se realmente existe a possibilidade de desdobramento do lote, caso esteja sendo vendido meio lote. Se não for possível o desdobramento, não poderá ser feita sua regularização - aprovação de planta para construção, escritura definitiva, imposto, numeração da casa etc.

5) Vá ao Cartório de Registro de Imóveis.

Confira se o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da localidade do lote e solicite certidão negativa de ônus e alienação, para comprovar que o imóvel está desembaraçado e quem é o seu verdadeiro proprietário.

Duvide de propostas verbais dos vendedores, especialmente em relação a irregularidades em documentações. Só adquira o imóvel se a situação do lote ou terreno estiver regularizada e, portanto, dentro do previsto em lei.

6) Após assinar a proposta e resolver efetuar o negócio, examine o contrato.

Leia com atenção o contrato de promessa de compra e venda do imóvel. Ninguém é obrigado a assinar nenhum documento sem conhecimento prévio. Em caso de dúvida, não

assine; oriente-se primeiro nos órgãos de defesa do consumidor.

Certifique-se de que as cláusulas traduzem exatamente o que foi ajustado verbalmente na proposta e prometido em anúncios publicitários. Ao substituir a proposta pelo contrato, o consumidor deve ler com atenção todas as cláusulas e riscar os espaços em branco. Nele é obrigatório estarem especificados:

- dados pessoais e endereços das partes envolvidas;
- nome e localização do imóvel;
- número e data do registro;
- descrição;
- confrontações;
- área e demais características do imóvel;
- preço;
- prazo do financiamento;
- valor do sinal;
- forma e local de pagamento;
- índice de reajuste das parcelas e eventual incidência de juros que serão aplicados sobre o saldo devedor;
- penalidades em caso de atraso no pagamento das parcelas;
- declaração das restrições urbanísticas da legislação local;
- como será feito o acerto, caso seja encontrada diferença de metragem e
- todas as condições prometidas pelo vendedor.

Todas as vias do contrato devem ser assinadas e datadas. Ao assinar o contrato, lembre-se de rubricar todas as páginas.

Solicite que o contrato seja assinado na presença de testemunhas qualificadas e do vendedor.

Exija, na hora, uma via do contrato original e guarde-a com você, reconhecendo as firmas de todas as assinaturas.

Posteriormente, registre o contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Guarde todos os recibos referentes ao pagamento do lote até sua quitação total.

7) Após assinar o contrato, saiba quais são os seus direitos e como resolver problemas.

Se tiver financiado a compra do lote, preste atenção às condições de financiamento.

Você tem direito de quitar o saldo devedor antecipadamente, com abatimento proporcional dos juros e demais acréscimos.

Você deve ser informado das conseqüências do atraso no pagamento, da possibilidade e condições de transferência do bem ou do contrato a terceiros, assim como das condições de devolução de valores pagos em caso de cancelamento ou rescisão do contrato.

De acordo com o artigo 53 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, nos contratos de compra e venda de imóveis mediante prestações, consideram-se nulas as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato.

Conforme o parágrafo segundo do artigo 52, também do Código de Defesa do Consumidor, as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

Se houver algum problema ao longo do contrato, tente resolvê-lo mediante acordo com a empresa fornecedora. Se isso não for possível, procure um advogado ou o Procon em seu município para obter orientação ou até mesmo, diretamente, o Juizado Especial das Relações de Consumo para propor ação contra a empresa fornecedora, se lhe convier.

Atenção aos contratos que possuem cláusula que proíba o comprador de construir antes de o imóvel ser transferido para seu nome, sob pena de perda da área construída e não indenização das construções.

Em caso de cancelamento do contrato, atenção às cláusulas que impedem o comprador de permanecer no lote enquanto se discute a indenização e às cláusulas que estabelecem o pagamento de "aluguel" pelo uso do lote, o que pode às vezes levar à perda do valor pago a título de taxas de propaganda, corretagem e pagamento de tributos.
Pague sempre a prestação na data estabelecida e guarde todos os recibos. Eles comprovam que você quitou o lote ou está em dia com suas obrigações.

Caso o vendedor não queira receber as prestações, não deixe de pagá-las. Vá ao cartório onde o contrato está registrado e solicite que o vendedor seja notificado para receber a prestação naquele local. Você poderá ainda procurar um advogado para efetuar a consignação do pagamento no âmbito do Poder Judiciário.

Se a obras de infraestrutura não forem concluídas no prazo previsto no ato de aprovação do loteamento ou forem paralisadas indevidamente, procure imediatamente o promotor de Justiça de sua cidade e a prefeitura municipal para que seja providenciada a notificação do empreendedor, nos termos do artigo 38 da Lei n.º 6.766/1979.

8) Providências que você deve tomar após a quitação do contrato:

Após o pagamento integral do contrato, dirija-se ao Tabelionato de Notas com o contrato, recibos e documentos pessoais para a lavratura da escritura e, em seguida, registre a escritura no Cartório de Registro de Imóveis da região.

Não pague a chamada "Taxa de Minuta" ou "Termo de Quitação" que os vendedores costumam cobrar.

Peça, por escrito, na prefeitura, a alteração do nome e do endereço do contribuinte do IPTU.

Se pretender construir, oriente-se, na prefeitura local, sobre como obter as devidas autorizações.

Fique atento às despesas referentes a esses serviços. A definição de quem fará o pagamento dependerá do que estiver previsto no contrato. Não havendo nenhuma definição, o comprador será o responsável por estes valores.

Se não houver intenção de construir de imediato, mantenha o terreno sempre limpo e faça uma proteção, de acordo com as especificações da prefeitura, para evitar invasão.

ENDEREÇOS E TELEFONES ÚTEIS

CRECI-MG – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis
Rua dos Carijós, 244, 10º andar, Centro, Belo Horizonte, CEP 30120-060.
Telefone: (31) 3271-6044

Procon Estadual de Minas Gerais
Rua Dias Adorno, 347, Santo Agostinho, Belo Horizonte, CEP 30190-100.
Atende apenas consultas ou reclamações que envolvam interesses ou direitos coletivos (publicidade enganosa, contratos abusivos, venda casada etc.). Se, portanto, o caso a ser consultado ou reclamado envolver interesses coletivos, faça contato com o Setor de Consultas e Reclamações do Procon-MG, pelo telefone (31) 3250-5010, ou pelo correio eletrônico proconcr@mp.mg.gov.br.

Procon Municipal de Belo Horizonte
Rua Espírito Santo, 505, térreo, Centro, Belo Horizonte, CEP 30160-030.
Telefone: 156
Correio eletrônico: procon@pbh.gov.br

Promotoria de Justiça Metropolitana de Habitação e Urbanismo
Rua Dias Adorno, 367, 5º andar, Centro, Belo Horizonte, CEP 30190-100.
Telefone: (31) 3330-8460
Correio eletrônico: pjmhu@mp.mg.gov.br

Juizado Especial Cível das Relações de Consumo de Belo Horizonte
Rua Curitiba, 632, Centro, Belo Horizonte, CEP 30170-120.
Telefone: (31) 3271-4499

Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais
Rua Paracatu, 304, Barro Preto, Belo Horizonte, CEP 30180-090.
Telefone: (31) 3349-9400

Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação
Rua Aimorés, 2.135, Lourdes, Belo Horizonte, CEP 30140-072.
Telefone: (31) 3337-8812
Endereço eletrônico: www.abmg.org

Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - Diretoria de Regulação Metropolitana
Av. Raja Gabaglia, 339, Cidade Jardim, Belo Horizonte, CEP 30.380-103
Telefone: (31) 3346-1805

FONTES CONSULTADAS

www.procon.sp.gov.br
www.mp.mg.gov.br/procon
Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei de Parcelamento do Solo Urbano
Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990, Código de Proteção e Defesa do Consumidor
DN COPAM 58, de 28 de novembro de 2002

FICHA TÉCNICA

Assessoria de Comunicação Social
Núcleo de Publicidade Institucional

Coordenação Executiva
Miriângelli Rovena Borges

Coordenação Técnica
Mônica Espeschit Maruch

Criação e diagramação
Ivana De Battisti e Matheus Scalon

Revisão
Ana Paula Rocha
Oliveira Marinho Ventura

CEAT Meio Ambiente/Habitação e Urbanismo

Fotografia
Daniela Batista Lima

EXPEDIENTE

Ministério Público do Estado de Minas Gerais

Procurador-Geral de Justiça
Alceu José Torres Marques

Corregedor-Geral do Ministério Público
Márcio Heli de Andrade

Ouvidor do Ministério Público
Mauro Flávio Ferreira Brandão

Procurador-Geral de Justiça Adjunto Jurídico
Geraldo Flávio Vasques

Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo
Evandro Manoel Senra Delgado

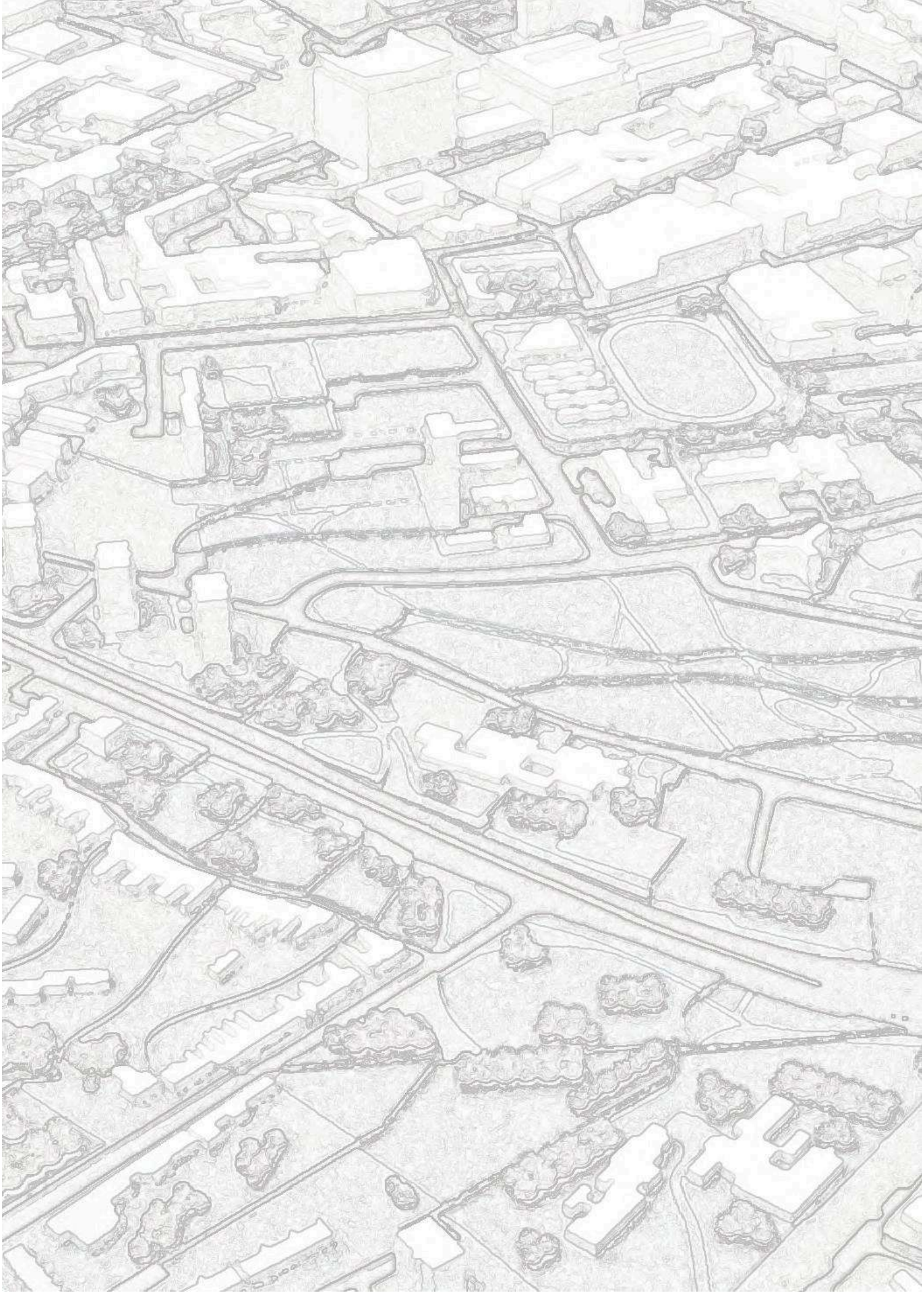
Procurador-Geral de Justiça Adjunto Institucional
Fernando Antônio Fagundes Reis

Chefe de Gabinete
Paulo de Tarso Morais Filho

Secretário-Geral
Paulo Roberto Moreira Cançado

Diretor-Geral
Fernando Antônio Faria Abreu

Anotações



SECRETARIA-GERAL ASSCOM ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL . ACS

Realização:

MPMG
Ministério Público
do Estado de Minas Gerais

PJMHU
Promotoria de Justiça
Metropolitana de Habitação
e Urbanismo

Apoio:

Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Belo Horizonte