

LOTES RESIDENCIAIS

# Compre de olho na lei

## Verificar documentação na prefeitura é fundamental para fazer um bom negócio

MARCELO FRANCO

■ Quem planeja comprar um terreno e construir uma casa do jeito que sempre sonhou deve ficar atento para evitar pesadelos: um levantamento da Secretaria municipal de Urbanismo revela que, somente na Baixada de Jacarepaguá, há nada menos que 400 loteamentos residenciais em situação irregular.

— Ao comprar um terreno, é necessário verificar se houve prévia aprovação do projeto de loteamento junto à prefeitura. Para consegui-la, é obrigatória a urbanização da área, de acordo com a legislação local, e cada lote tem sua própria matrícula no Registro Geral de Imóveis (RGI) — alerta Hamilton Quirino, advogado especialista em direito imobiliário.

### Diferenças legais

Quirino destaca ainda que há diferenças legais entre loteamentos residenciais e os chamados condomínios horizontais (veja o quadro abaixo):

— Um loteamento pode, e até deve, ser transformado em condomínio, para rateio das despesas e criação de uma convenção. Há também a possibilidade de não fazê-lo e, se isso acontecer, é recomendável o estabelecimento de uma associação para administração das áreas comuns. Mas se um lote é desmembrado para venda sem prévia aprovação do projeto, cada comprador terá, na verdade, uma fração. Isso significa que existe apenas uma matrícula para o local. Neste caso, a regularização do terreno comprado junto ao RGI só será possível com a constituição de condomínio legal.

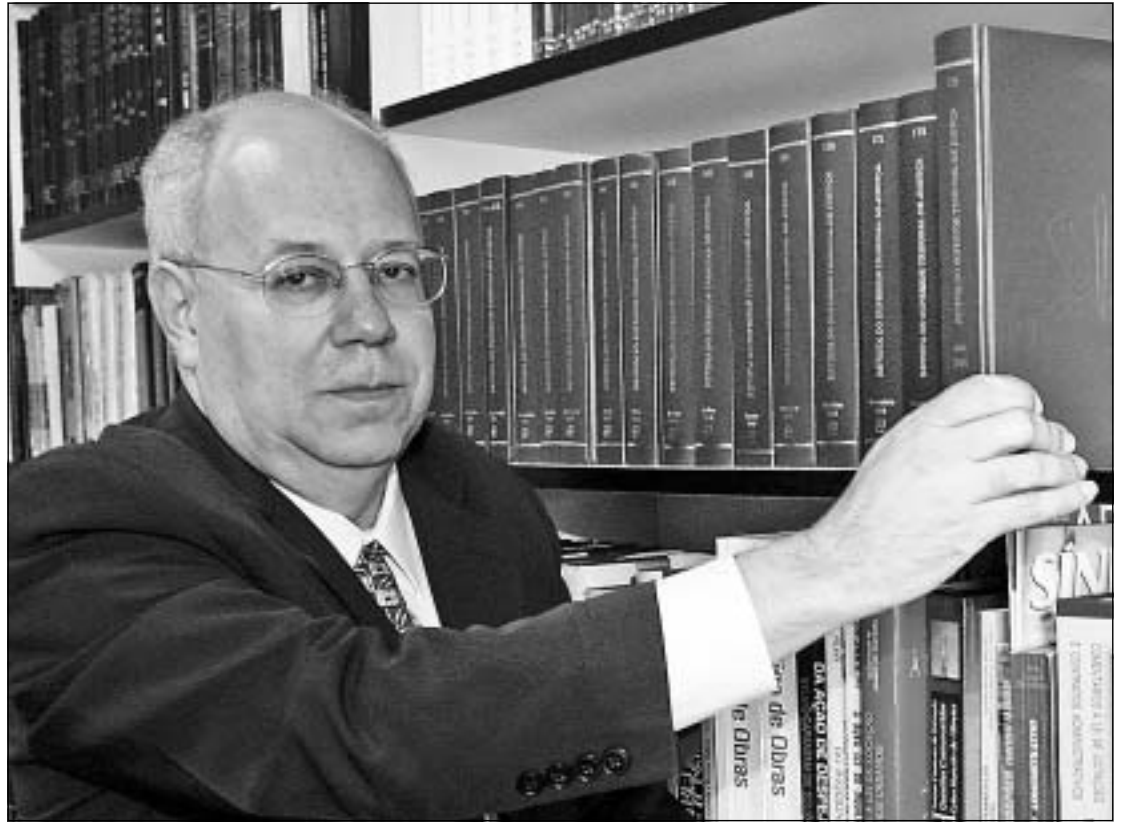
Já Afonso Kuenerz, vice-presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ade-

mi), chama a atenção para outros problemas:

— Alguns lotes estão sendo vendidos com tamanho inferior ao permitido pela legislação. Além disso, vale lembrar que nem todos os donos de loteamentos cumprem as exigências de infra-estrutura feitas pela prefeitura. São coisas que podem comprometer a legalidade do negócio.

O vice-presidente da Ade-mi também lembra que, por lei, o dono de um loteamento deve doar 8% da área para a prefeitura, que utiliza o espaço para a criação de ruas, praças ou escolas.

— A compra de um terreno, por menor que ele seja, envolve muitas exigências legais. A dificuldade para cumprir todas elas é uma das causas da expansão de comunidades irregulares — afirma Kuenerz.



QUIRINO ALERTA que cada lote deve ter sua própria matrícula no Registro Geral de Imóveis

## AS DIFERENÇAS

### Loteamento

Regido pela Lei dos Loteamentos (6.766/79)

O incorporador vende os lotes. Não há "áreas comuns" nem "fração ideal"

O fechamento do loteamento é proibido pela lei 6.766/79. Apesar disso, muitas prefeituras concedem o direito de fechamento\*

Pode constituir associação para cobrança de taxa de manutenção

A obrigatoriedade do pagamento da taxa de manutenção é juridicamente controversa, embora a grande maioria da jurisprudência seja a favor da cobrança.

As ruas internas estão sujeitas ao Código Brasileiro de Trânsito. Ex.: menores não podem dirigir carros.

Pode ter administrador da associação

### Condomínio horizontal

Regido pela Lei dos Condomínios (4.591/64) até 2003, quando entra em vigor o novo Código Civil

O incorporador vende o terreno com a casa e a fração ideal sobre as áreas comuns

O fechamento do terreno é legal

A cobrança de taxa é realizada de acordo com a Lei dos Condomínios (Hoje Código Civil)

O pagamento de taxa condominial é obrigatório

Idem

Tem síndico

\* Só é possível registrar um loteamento fechado com a concessão de direito real de uso, dada pela prefeitura. A concessão se refere às vias públicas (ruas), espaços livres (praças e áreas de lazer) e espaços institucionais (locais reservados a prédios públicos). Isso acontece porque a Lei dos Loteamentos define que estas áreas são transferidas automaticamente para a municipalidade, quando se realiza um loteamento. (fonte: síndico.net)