



# LETRAS Jurídicas

**Apresenta:**

---

**Artigos Jurídicos**

---

**Autor: Dennis Martins**

---

*Este texto é de responsabilidade do autor e não reflete necessariamente a linha programática e ideológica da Editora Letras Jurídicas.*

## VENDA DE TERRENOS IRREGULARES

No Brasil, os imóveis em situação irregular são encontrados aos milhares. Os problemas são os das mais diversas ordens e atingem frequentemente as vendas de parcelas de terrenos e lotes em áreas urbanas.

Há muitos anos existe previsão legal no ordenamento brasileiro contemplando regras sobre o parcelamento do solo. A última Lei publicada sobre o tema, a qual ainda se encontra em vigor, trata-se da Lei n.º 6.766/79, também conhecida como “Lei do Parcelamento do Solo” ou “Lei de Loteamentos”.

Pelas regras nela estabelecidas, o titular de uma área que pretenda dividi-la em parcelas menores e independentes para serem ofertadas à venda, deverá respeitar a uma série de requisitos. Dentre eles estão exigências de ordem urbanística, aprovação de projetos nos órgãos competentes e o registro do parcelamento ou do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Ademais, a Lei do Parcelamento do Solo é bastante rigorosa, inclusive contemplando que *“é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado”*, além de considerar crime a venda de lote em loteamento ou desmembramento não registrado. Tais previsões legais se justificam, na medida em que o imóvel só estará em situação regular se forem atendidas as exigências legais.

É importante observar que nada impede e não desaconselhamos a negociação de frações de imóveis, como ocorre, por exemplo, com aquele que adquire a propriedade de 50% de um apartamento, com a finalidade de se tornar co-proprietário daquele que detenha os outros 50%.

Mas se o intuito for o de se adquirir uma fração delimitada fisicamente de um terreno, extraída de uma área maior, com o propósito de se tornar proprietário dela de maneira independente, é importante verificar se o caso não era de aplicação da Lei n.º 6.766/79 e se as regras nela estabelecidas foram seguidas por quem dividiu o terreno em áreas menores. Do contrário, a chance de enfrentar problemas jurídicos é bem significativa.

