

CEPAM



São Paulo, vida nova.

**VOGÊ
TAMBÉM
QUER
UM
LOTE?**

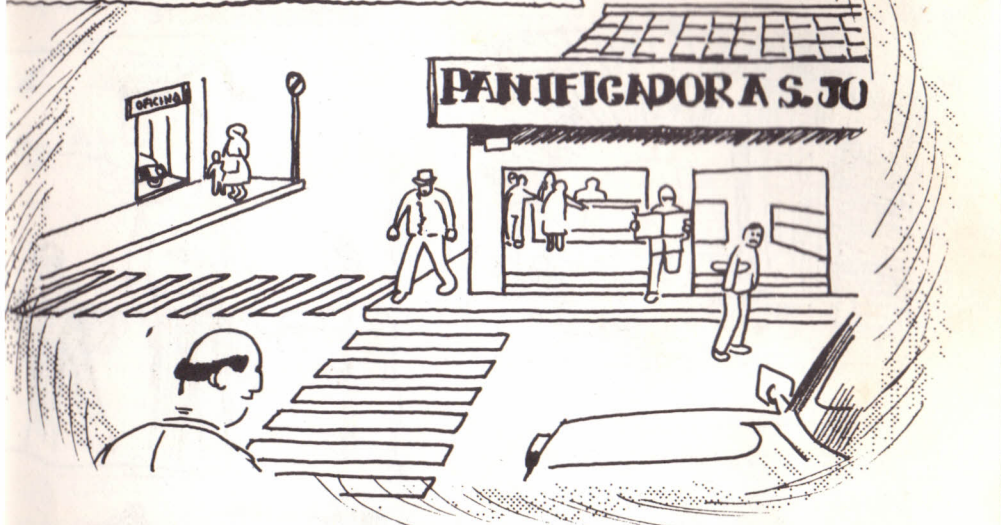
ENTÃO, VEJA AQUI O QUE FAZER



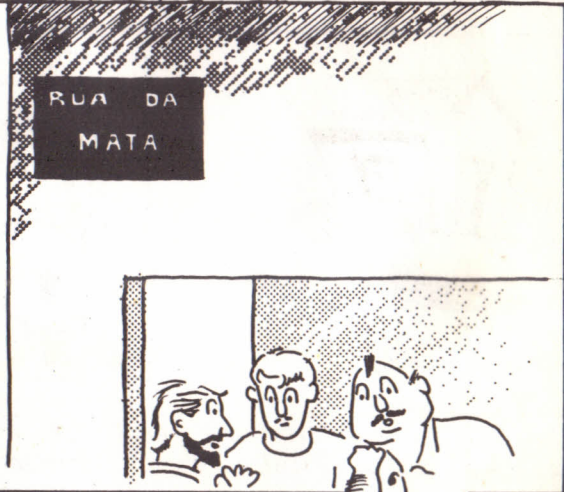
HAB-93
ex.1
3087

Distribuição Gratuita

Nossa história começa aqui: Na panificadora do seu José.



Nossos AMIGOS ESTÃO CONVERSANDO EXATAMENTE SOBRE O PROBLEMA DA CASA PRÓPRIA. E DOS TRÊS AMIGOS, JOSÉ É O ÚNICO QUE JÁ TEM UMA. E FALA SOBRE ELA...



É comprando um lote que a gente começa a ter uma casa própria, pessoal...



COMPRA-SE UM LOTEZINHO E FAZ A CASA AOS POUCOS... COMECEI ASSIM...



MAS É PRECISO MUITA ATENÇÃO! NESSE NEGÓCIO, TEM GENTE BOA E GENTE RUIM. DEVE-SE AGIR ASSIM:





Foi bom falar, seu José. EU E O MIGUEL VIMOS UM LOTEAMENTO ANUNCIADO E VAMOS VER AGORA...

ASSIM É QUE SE FAZ! MAS, LEMBREM-SE DO QUE FALEI: OLHO VIVO!

AQUI! 500 TELHAS GRÁTIS! NA COMPRA DE 1 TERRENO

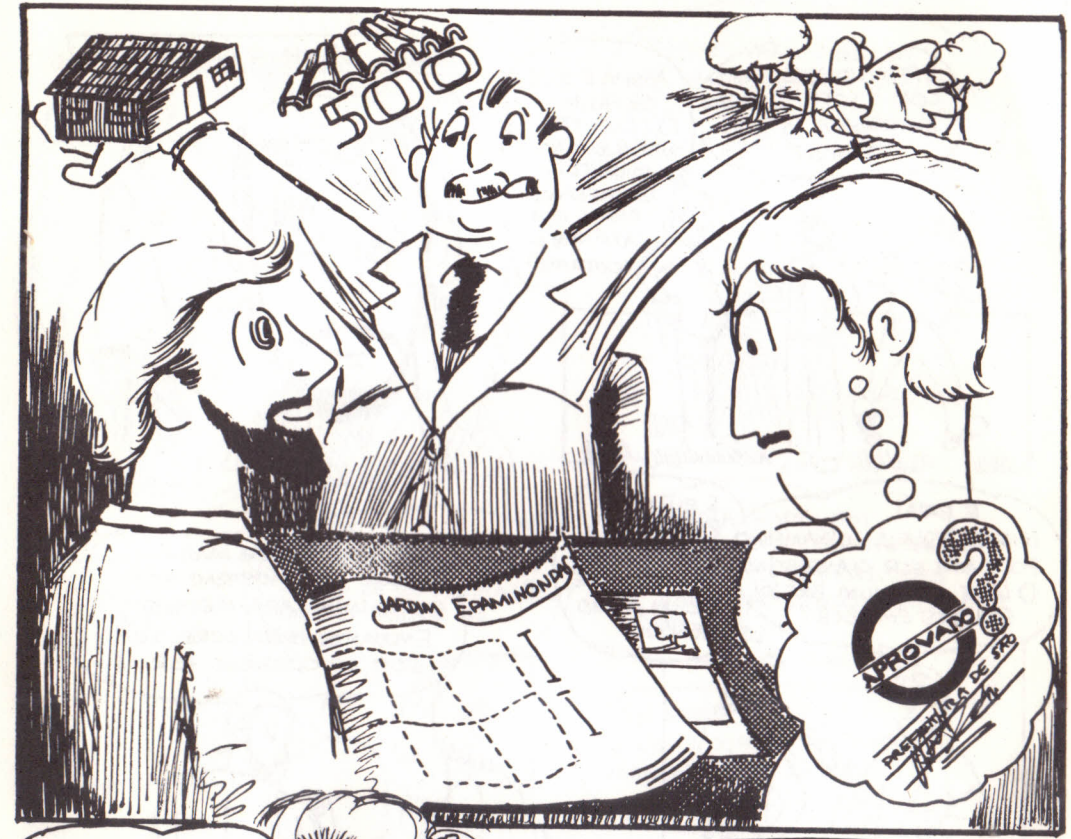
LOTEAMENTO do PAMINONDAS SEJA BENVINDO! ENTRADA FRANCA E RESTO EM SUAVES PRESTAÇÕES MOTOR DE PLANTÃO



BOM DIA... EPAMINONDAS AS SUAS ORDENS. OS AMIGOS ESTÃO INTERESSADOS NUM LINDO LOTE?

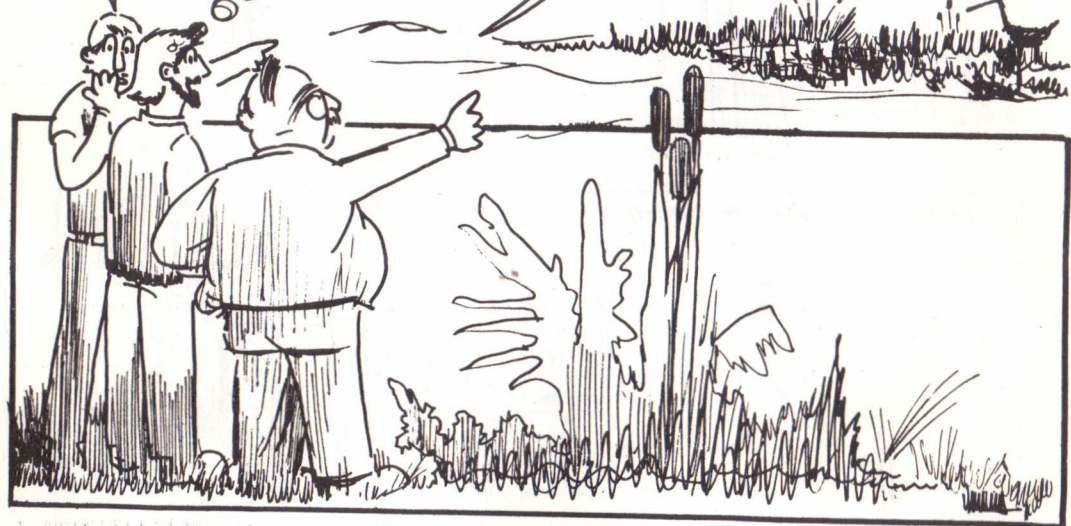
ACERTARAM EM CHEIO, POIS AINDA TEMOS ALGUMAS OPORTUNIDADES... BLÁ, BLÁ, BLÁ...

VEJAM NESTAS PLANTAS OS DOIS, EXCELENTE NEGÓCIOS QUE RESERVEI ESPECIALMENTE PARA VOCES... BLÁ, BLÁ...



AS PLANTAS NÃO TÊM CARIMBO DA PREFEITURA, MIGUEL! AQUILO É BREJO!

OS LOTES SÃO AQUELES ATRÁS DO CAPIM ALTO... AS OBRAS... DENTRO DE 15 DIAS...





MIGUEL SÓ VIA O QUE QUERIA!

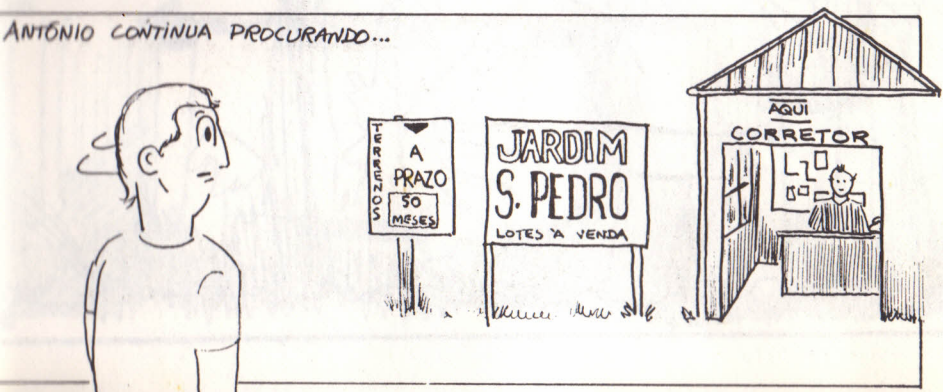
"SEU" EPAMINONDAS, FICO COM O LOTE! QUANDO ENTREGAM AS 500 TELHAS?
ASSIM É QUE SE FALA. EXCELENTE NEGÓCIO, SR. MIGUEL... ENTREGAMOS ASSIM QUE ASSINAR O CONTRATO!



E QUER SABER MAIS? ADEUS, VOU MOSTRAR ISSO PRÁ MINHA CARA-METADE. ENQUANTO ISSO, CURE SUA DOR DE COTOVELO POR AÍ...

É FRIA! AQUELE LOTEAMENTO ATÉ SER CLANDESTINO! E FICA NUM BREJO! E DEU EM VOCÊ?
E EU IA LÁ PERDER AS 500 TELHAS? POIS ACHO QUE FIZ UM ÓTIMO NEGÓCIO!

ANTÔNIO CONTINUA PROCURANDO...



A PRAZO 50 MESES

JARDIM S. PEDRO LOTES A VENDA

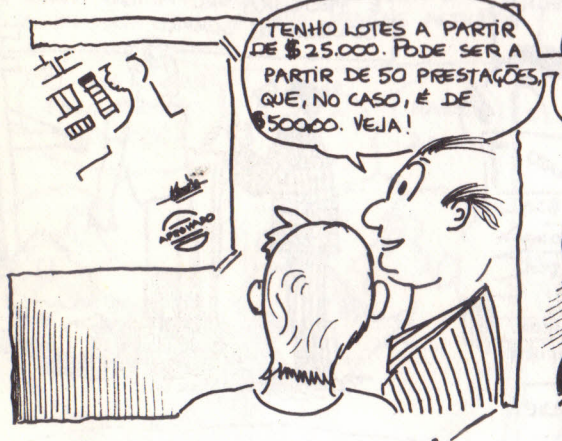
AQUI CORRETOR



BOA TARDE, MEU NOME É FRANCISCO. ESTÁ PROCURANDO TERRENO?



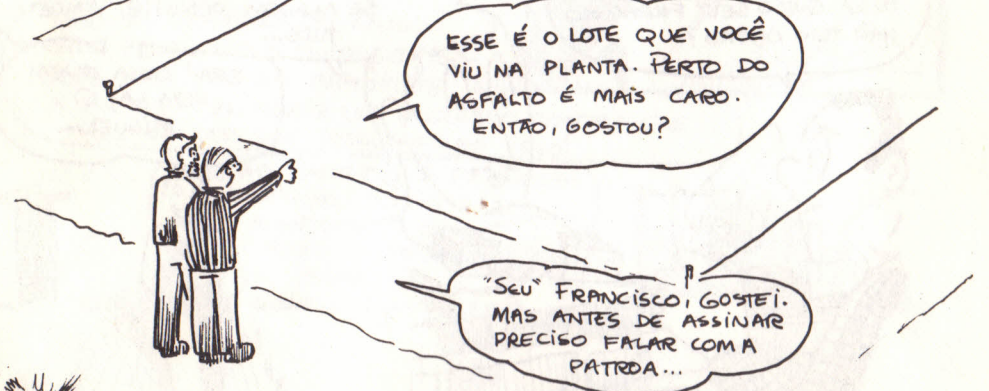
TENHO VÁRIOS AINDA. MAS MUITOS JÁ CONSTRUÍRAM POIS O LOTEAMENTO EXISTE HÁ UM ANO E MEIO...



TENHO LOTES A PARTIR DE \$25.000. PODE SER A PARTIR DE 50 PRESTAÇÕES QUE, NO CASO, É DE \$50000. VEJA!

O LOTEAMENTO FOI APROVADO NA PREFEITURA E NAS OUTRAS REPARTIÇÕES E JÁ ESTÁ REGISTRADO, COMO PODE VER AÍ...

OS LOTES VENDIDOS OU COMPROMETIDOS ESTÃO MARCADOS. ESTAMOS AQUI, OLHE...



ESSE É O LOTE QUE VOCÊ VIU NA PLANTA. PERTO DO ASFALTO É MAIS CARO. ENTÃO, GOSTOU?

"SEU" FRANCISCO, GOSTEI. MAS ANTES DE ASSINAR PRECISO FALAR COM A PATRÃO...

ANTÔNIO LEMBRA DOS CONSELHOS DE JOSÉ:

1º VERIFIQUE O LOTE NA PREFEITURA...

O LOTE É JÓIA, MEU JOVEM. O LOTEAMENTO S. PEDRO FOI APROVADO HÁ UM ANO E MEIO...

SÓ ASSIM, ANTONIO FECHA O NEGÓCIO...

CONTRATO
PREÇO TOTAL \$ 50.000
PRAZO: 50 MESES
RESTAÇÃO: \$ 50
LOTE Nº 21
QUADRA 12
JARDIM S. PEDRO

...COMEÇANDO ASSIM A CONSTRUIR SUA CASA COM A COLABORAÇÃO DO AMIGO...

ÉTA, LOTEZINHO BOM, TONHO! SERÁ QUE O "SEU" FRANCISCO NÃO TEM OUTRO?

VOCÊ TAMBÉM TÁ QUERENDO, É? O "SEU" FRANCISCO DISSE QUE SÓ SE ALGUÉM DESISTIR. VENDEU TUDO...

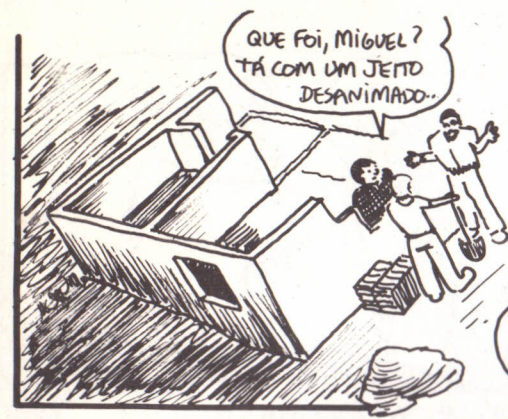
EPA! OLHA QUEM VEM LÁ: O MIGUEL...

2º VERIFIQUE TAMBÉM NO CARTÓRIO DE REGISTROS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE INFORMAÇÕES

Sim. REGISTRADO CONFORME A LEI...

E PROCURA SEU AMIGO VALTER, COLEGA DE SERVIÇO



QUE FOI, MIGUEL? TÁ COM UM JEITO DESANIMADO...

ACHO QUE ENTREI NUMA FRIA. O EPAMINONDAS VIVE DANDO NO. DISSE QUE AS MÁQUINAS IAM ENTRAR NO MÊS PASSADO E ATÉ AGORA, NADA!

NÃO SE PODE NEM ENTRAR NO LOTE. E, AGORA, O EPAMINONDAS PÔS OUTRO LÁ PRÁ TOMAR CONTA, QUE DIZ QUE O PROBLEMA NÃO É COM ELE...

VAMOS PROCURAR O "SEU" JOSÉ, VER O QUE ELE DIZ...

E DE NOVO ESTAMOS NA PANIFICADORA ONDE TUDO COMEÇOU. VAMOS VER O QUE O MIGUEL PODE FAZER NESSAS ALTURAS DO CAMPEONATO.

..O QUE É QUE FAÇO AGORA "SEU" JOSÉ?

RAIOS...



NÃO É QUE O HOMEM TE ENGANOU MESMO? AGORA, SÓ NA SORTE. MAS...

PROCUREM O PROMOTOR PÚBLICO, O DR. IVAN, QUE ELE PODE AJUDAR

ESSE SR. EPAMINONDAS CAUSOU MESMO PROBLEMAS A MUITA GENTE. VOCÊS NÃO SÃO OS PRIMEIROS A VIR AQUI. VOU ABRIR UM PROCESSO CONTRA ELE... ELE VAI TER QUE REGULARIZAR ISSO!

VÃO AO CARTÓRIO E PROCUREM O OFICIAL. DIGAM O QUE ACONTECEU E QUE VOCES QUEREM PAGAR LÁ...

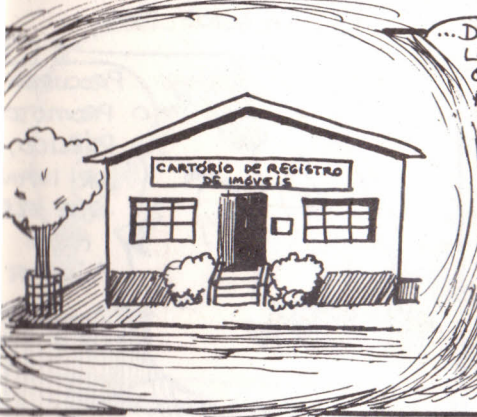


PROMOTOR DR. IVAN

AS VEZES, QUANDO O LOTE FICA PERTO DA AVENIDA E VALORIZA MUITO, O LOTEADOR CLANDESTINO TENTA FAZER O COMPRADOR DESISTIR PELO CANSAÇO. A SOLUÇÃO...



...É A MESMA: PROCURE O CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E...



...DEPOIS DEIXE DE PAGAR AO LOTEADOR QUE NÃO FEZ O QUE PROMETEU E PAGUE AQUI, EM CARTÓRIO...

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ESCRIVÃO

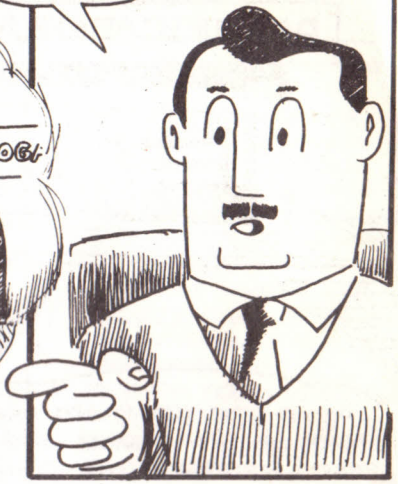
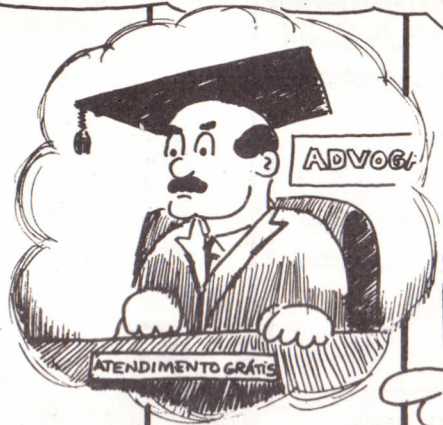
ATÉ QUANDO FICO PAGANDO EM CARTÓRIO?

O CARTÓRIO AVISA. O LOTEADOR SÓ RECEBERÁ DE NOVO QUANDO CUMPRIR AS PROMESSAS QUE FEZ...

E SE AS COISAS COMPLICAREM?

CALMA. PROCURE O PROMOTOR PÚBLICO...

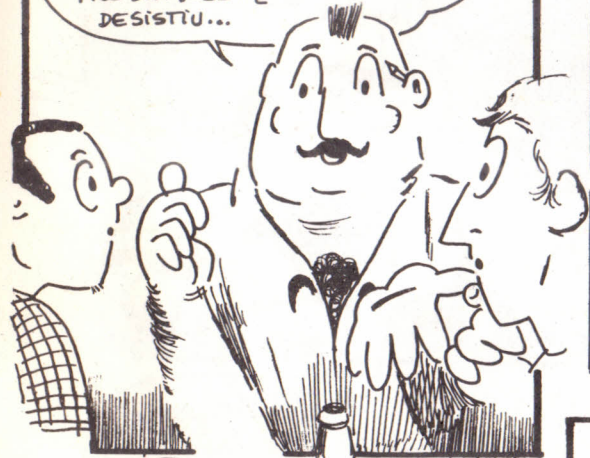
ELE OU O JUIZ DE DIREITO IRÁ PROVIDENCIAR ASSISTÊNCIA JURÍDICA GRATUITA PARA VOCÊ!



DEPOIS, ANTONIO E VALTER VÃO ATÉ A PANIFICADORA. SEU JOSÉ TEM NOTÍCIAS PARA VALTER.

"SEU" FRANCISCO LIGOU! SOBROU UM LOTE PARA VOCÊ... UMA PESSOA QUE PAGOU 4 PRESTAÇÕES E DESISTIU...

EU TENHO ESSE DINHEIRO! COMO FAÇO PARA TRANSFERIR O LOTE PARA MIM?

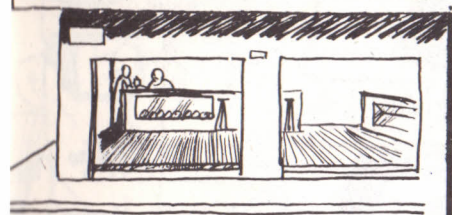


TRANSFERÊNCIA É FÁCIL. É SÓ ESCREVER NO CONTRATO, O DESISTENTE ASSINA ATRÁS E PRONTO. SE O DESISTENTE FOR CASADO, A MULHER DELE TAMBÉM ASSINA. VIU SÓ QUE MOLEZA?



DIA SEGUINTE...

PANIFICADORA S. JC



ANDO MAIS UM PRAZO PARA PARAR. SE NÃO PAGASSE NESSE PRAZO, PERDERIA O LOTE. TERIA QUE IR AO CARTÓRIO DIZER QUE NÃO PODIA PAGAR...



E EU PERDERIA TUDO QUE JÁ INVESTI? PERDERIA O LOTE?

E SE EU NÃO CONCORDASSE COM O VALOR DA INDENIZAÇÃO?

ENTÃO, LÁ MESMO NO CARTÓRIO VOCÊ PROCURARIA O PROMOTOR PÚBLICO...

PREOCUPAÇÕES, SEU JOSÉ. DÍVIDAS COM MATERIAL DE CONSTRUÇÃO, PRESTAÇÕES... O QUE ACONTECERIA, SEU JOSÉ, SE EU DEIXASSE VENCER UMA PRESTAÇÃO DO LOTE E NÃO PUDESSE PAGAR?



VOCÊ RECEBERIA UM PAPEL DO CARTÓRIO...

ORA, ANTÔNIO, CLARO QUE NÃO. O SR. FRANCISCO TERIA DE INDENIZÁ-LO PELAS BENFEITÓRIAS QUE VOCÊ FEZ NO LOTE, COMO O MURO, O POCO, A CASA...



E CASO VOCÊ JÁ TIVESSE PAGO UM TERÇO DO LOTE...

... VOCÊ TERIA O DINHEIRO DE VOLTA, MAS SEM CORREÇÃO MONETÁRIA, CLARO...

... E DAÍ O JUIZ DECIDIRIA! MAS NADA DISSO VAI ACONTECER PORQUE VOCÊ NÃO ATRASARÁ SUAS PRESTAÇÕES, NÃO É VERDADE, ANTÔNIO?

E PARA QUE NINGUÉM FIQUE SEM DORMIR POR FALTA DE INFORMAÇÃO, DAMOS AQUI MAIS ALGUNS DETALHES...



1. SE VOCÊ ATRASAR O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES:
 - VOCÊ NÃO PERDE O LOTE IMEDIATAMENTE. ESPERE A INTIMAÇÃO DO CARTÓRIO E PAGUE NO PRAZO DE 30 DIAS.
2. VOCÊ SÓ PERDE O LOTE SE DEIXAR DE PAGAR NO PRAZO DA INTIMAÇÃO:
 - MAS VOCÊ RECEBE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITÓRIAS ÚTEIS: CASA, MORADIA, MURO, POCO, ETC.
3. SE QUEM FEZ O LOTEAMENTO NÃO QUISER RECEBER A PRESTAÇÃO OU ESTIVER PONDO DIFICULDADE:

PROCURE O CARTÓRIO

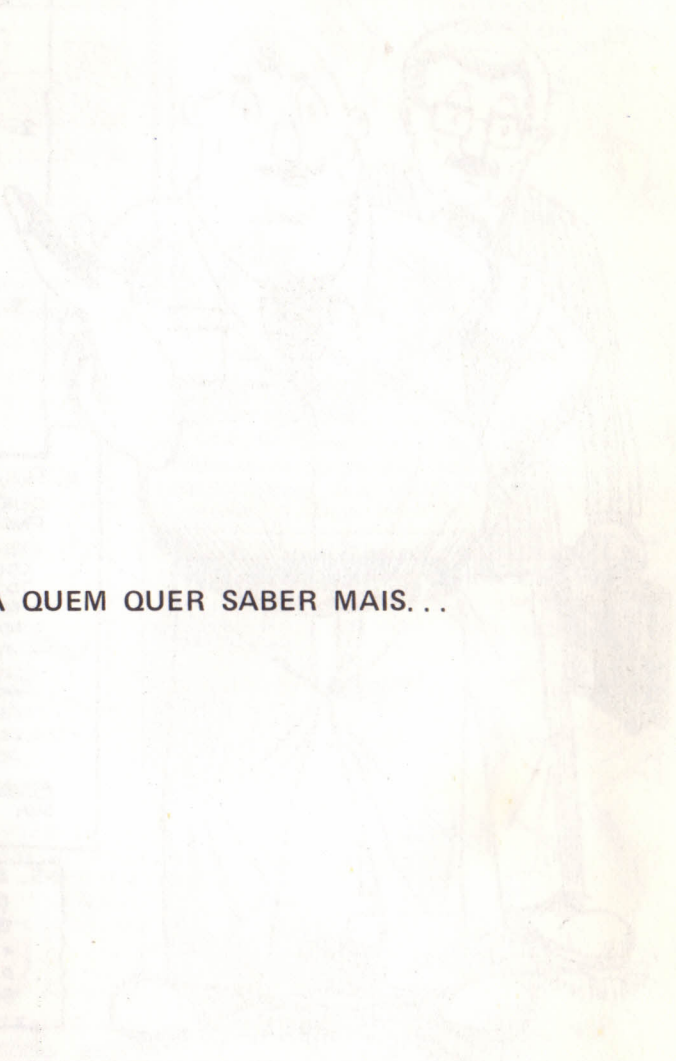
4. PARA VOCÊ VENDER O LOTE QUE COMPROU E AINDA ESTÁ PAGANDO:
 - ESCRIBA NAS COSTAS DO CONTRATO OU EM DOCUMENTO NOVO:
 - NÚMERO DO REGISTRO DO LOTEAMENTO
 - VALOR DA TRANSFERÊNCIA
 - DADOS DO COMPRADOR: NOME, R.G., C.I.C., PROFISSÃO, RESIDÊNCIA, ETC.
 - DESCRIÇÃO DO LOTE (SE FOR DOCUMENTO NOVO).

ATENÇÃO: SE VOCÊ É CASADO, SUA MULHER TAMBÉM ASSINA.

5. SE VOCÊ DESCOBRIR CONSTRUÇÕES ILEGIS OU LOTEAMENTO SEM REGISTRO, VOCÊ DEVE:
 - COMUNICAR: A PREFEITURA, O PROMOTOR PÚBLICO E O DELEGADO DE POLÍCIA.

6. SE QUEM FEZ O LOTEAMENTO NÃO ESTÁ FAZENDO O QUE PROMETEU OU SE O LOTEAMENTO NÃO ESTÁ REGISTRADO OU SE VOCÊ RECEBER NOTIFICAÇÃO DA PREFEITURA: VOCÊ DEVE:
 - DEIXAR DE PAGAR AS PRESTAÇÕES AO LOTEADOR
 - REQUERER NO CARTÓRIO, DEPOSITAR LÁ, PEGAR RECIBO
 - COMUNICAR A PREFEITURA E O PROMOTOR PÚBLICO
 - LEVAR A NOTIFICAÇÃO DA PREFEITURA

QUALQUER DÚVIDA OU DIFICULDADE PROCURAR O PROMOTOR PÚBLICO OU O JUIZ DE DIREITO. ELAS VÃO PROVIDENCIAR ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA A VOCÊ!



E PARA QUEM QUER SABER MAIS...

A nova lei de loteamento — Lei 6.766/79 — procurou dar ao comprador todas as garantias necessárias para efetuar um bom negócio.

Mas, para que isso aconteça, é preciso que você também colabore.

E de que maneira você poderá colaborar ?

As maneiras são várias.

OS TERRENOS

Antes de fazer negócio, antes de comprar qualquer lote de terreno, antes de fazer qualquer pagamento, antes de assinar qualquer contrato ou documento, você deverá ir até o local onde se encontra o loteamento e verificar o seguinte:

- a) se o terreno não está situado em barrocas, em local alagadiço ou sujeito a inundações, se não foi aterrado com lixo, etc.;
- b) se as ruas estão demarcadas, se têm luz, água, esgoto, ou outros melhoramentos de que a propaganda feita pelos vendedores fale.

Caso o terreno esteja em local alagadiço, ou não tenha nenhum desses melhoramentos, bom averiguar melhor, pois a nova lei só autorizará o registro dos loteamentos que o tenham.

CARTÓRIO – REGISTRO

Se o loteamento tiver esses melhoramentos, você deve fazer uma segunda verificação, que é ir até o Cartório de Registro de Imóveis, verificar se o loteamento está registrado.

Esta verificação é muito importante, e deverá ser dada pelo oficial ou funcionários do cartório.

Aliás, no cartório, você terá direito de ver todos os documentos, contratos do loteamento, sem pagar nada.

Se o oficial ou funcionários do Cartório do Registro de Imóveis negar-se a prestar qualquer informação ou a mostrar os documentos do loteamento, você poderá se dirigir ao Juiz de Direito ou ao Promotor Público, no Fórum da Comarca, para reclamar do ocorrido.

PREFEITURA – OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR

Se possível, será também interessante você verificar junto à Prefeitura Municipal se o loteamento foi aprovado por ela e se o loteador ainda tem de cumprir alguma exigência quanto a ele.

COMPRA – CONTRATO

Estando o loteamento em ordem, você poderá efetuar o negócio, devendo prestar atenção quando for assinar o contrato, verificando bem o preço do lote, o prazo para pagamento e o valor das prestações.

Se você tiver alguma dúvida ou dificuldade para verificar o contrato, poderá recorrer a um Advogado do Estado ou ao Promotor Público, para que os mesmos examinem o contrato-padrão, que deverá ficar arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com os documentos exigidos para o registro do loteamento.

PRESTAÇÕES – ATRASO NO PAGAMENTO

Uma vez efetuado o contrato, você deverá pagar em dia as prestações, para não rescindir o contrato e perder o lote comprado.

Se você, por qualquer motivo, atrasar no pagamento das prestações, não perderá desde logo o lote comprado.

O lote só voltará para o loteador depois que você haja sido intimado pelo Cartório para pagar as prestações atrasadas, e não fizer o pagamento dentro de 30 (trinta) dias da data da intimação.

Uma vez intimado, você terá 30 (trinta) dias para pagar as prestações em atraso, o que deverá fazer no cartório de onde veio a intimação, recolhendo, além delas, os juros e custas de intimação.

Com este pagamento, você "purgou a mora", isto é, está em dia.

PERDA DO LOTE

Caso você não pague e, conseqüentemente, perca o lote, as benfeitorias úteis ou necessárias que você fez nele deverão ser indenizadas pelo loteador.

Benfeitorias úteis ou necessárias são aquelas que, como o nome já diz, são necessárias

lotes para o seu uso e de sua família, tais como: poço, muro, edificações para habitação, etc.

A indenização de tais benfeitorias deverá ser paga pelo loteador, em dinheiro, mediante avaliação.

Se não houver concordância quanto ao valor a ser pago, a solução será procurar um advogado para ingressar com ação.

Como já vimos, se você não puder pagar advogado, deverá procurar o serviço de assistência judiciária, ou o Promotor Público da Comarca, que o orientará.

DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

Caso o contrato seja rescindido por falta de pagamento e você já tenha pago 1/3 (um terço) do preço ajustado para o lote, terá direito a receber a quantia paga, que será depositada em Cartório pelo loteador, mas sem juros e correção monetária.

Se você for intimado para receber esta quantia e não comparecer no cartório dentro de 10 (dez) dias, perderá o direito a ela, a qual será devolvida para o loteador.

Se por acaso você mudou, ou não foi encontrado, quando intimado para receber referida quantia, a mesma será depositada pelo Oficial do Cartório em estabelecimento bancário, em seu nome, passando a correr juros e correção monetária. Nesse caso você deverá procurar o cartório para saber em que banco a quantia foi depositada.

Se você não pagou 1/3 (um terço) do preço do lote, nada terá para receber. Perderá o que pagou.

LOTEADOR NÃO QUER RECEBER

Caso o loteador ou proprietário do loteamento não queira receber as prestações, você deverá se dirigir ao Cartório de Registro de Imóveis, requerendo ao oficial, ou a qualquer funcionário autorizado, que notifique o loteador para vir receber as prestações no cartório, oportunidade em que também você deverá depositar a prestação, recebendo um recibo.

TRANSFERÊNCIA (VENDA) PARA OUTRO

Se você quiser transferir o lote que comprou para outra pessoa e ainda está pagando as prestações, a transferência poderá ser feita no próprio contrato, no verso, ou em documento separado, do qual deverá constar: o número do registro do loteamento, o valor da transferência e a qualificação da pessoa para quem foi o lote transferido.

Para fazer esta transferência não será preciso o acordo do loteador.

Nota: Quando o proprietário do lote que será transferido for casado, é necessário que a mulher do mesmo também assine a transferência.

SUSPENSÃO DO PAGAMENTO

Se você verificar que o loteador não vem cumprindo com as determinações da Prefeitura, ou que o loteamento não está regularmente registrado, você poderá suspender o pagamento das prestações para o loteador, passando a depositá-las no Cartório de Registro de Imóveis onde o loteamento está registrado, requerendo que o Oficial do Cartório notifique o loteador para que cumpra as determinações legais.

Neste caso é interessante que você comunique o fato à Prefeitura Municipal e ao Promotor Público da Comarca, para que eles também tomem as providências cabíveis.

O mesmo deve ser feito quando você for notificado pela Prefeitura para suspender o pagamento das prestações ao loteador, passando a efetuar os pagamentos em cartório. Para tanto bastará exibir ao oficial do cartório a notificação da Prefeitura.

Depois que você suspender o pagamento das prestações, ao loteador, somente voltará a pagar diretamente a ele se for intimado pelo Cartório de Registro de Imóveis para assim agir.

Se, após a suspensão do pagamento das prestações ao loteador, você efetuar o pagamento do total das prestações estipuladas no contrato, você poderá requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis onde efetuou os depósitos, exibindo o comprovante de venda e compra, o registro da propriedade do lote.

CANCELAMENTO DO LOTEAMENTO

Nos casos de cancelamento de registro de loteamento ou de registro de compromissos, cessão ou promessa de cessão, os mesmos só poderão ser efetuados se você estiver de acordo.

Assim, se você for procurado para anuir no cancelamento, é interessante estudar bem o caso e, se tiver alguma dúvida, procurar o Promotor Público ou Advogado do Estado.

IRREGULARIDADES – AÇÃO

Se você verificar que em outros lotes estão construindo em desacordo com a lei, poderá propor ação contra o dono da obra, sendo interessante, antes, comunicar o fato à Prefeitura Municipal.

Se você verificar que está sendo iniciado ou executado um loteamento sem autorização da Prefeitura, que o mesmo não está registrado, que a propaganda é mentirosa, deverá comunicar o fato ao Delegado de Polícia ou ao Promotor Público.

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

Em todos os casos que você necessitar de uma melhor orientação, um estudo mais profundo, poderá valer-se do Promotor Público da Comarca, o qual, como Curador de Registros Públicos, deve inteirar-se do que ocorre com os loteamentos existentes na comarca em que exerce suas funções.

HAB-93

R.3087

FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA-
Você também quer um lote;

ASSINATURA	DATA

ELABORAÇÃO TÉCNICA

GILBERTO PASSOS DE FRE
CLEMENTINA DE AMBROS

DESENHOS / COMUNICAÇÃO VISUAL

VINICIUS J. JARDIM

REVISÃO

DIVA NARCISA CORDEIRO
SÔNIA MARIA PEREIRA FO