

# Aspectos do Loteamento Irregular

Lúis Rodrigo Bertolini dos Santos  
Advogado especialista em Direito Imobiliário pela CESUSC e  
MBA em Direito Tributário pela FGV  
rodrigobertolini.adv@gmail.com

Hoje parcelamento irregular de solo é um tema recorrente no mercado imobiliário.

Tal importância se origina da demanda crescente por terrenos na Ilha de Santa Catarina, que atrai pessoas de todo o Brasil e até mesmo do exterior, deslumbradas com as belezas naturais e a qualidade de vida que é possível ter no cotidiano ilhéu.

Porém essa crescente demanda eleva o valor dos terrenos devidamente regularizados, gerando alternativas aos altos custos do metro quadrado, tais como a venda de parte de glebas maiores sem qualquer autorização do poder público ou observância às leis que regulam o parcelamento de solo urbano.

Como consequência dessa alternativa, vemos a ocorrência de loteamentos irregulares, que tem como principal atrativo o baixo valor em relação a lotes regularizados.

Nesse contexto, nosso escritório recebe esporadicamente questionamentos como: Mas se o valor é mais baixo qual seria o problema?

Realmente em um primeiro momento, os denominados terrenos de posse podem parecer um bom negócio, porém alguns aspectos relevantes devem ser considerados.

Um dos aspectos mais importantes são as regras do plano diretor municipal, que pode ser acessado pelo site <http://geo.pmf.sc.gov.br/> acessando a aba "temático" e escolhendo a opção "plano diretor".

Neste site é possível verificar quais são as regras de viabilidade para todas as regiões do município e dentre estas regras, está a metragem mínima a ser obedecida por cada uma das regiões.

Assim temos regiões urbanas residenciais consolidadas, das quais, em regra, o lote deve respeitar a

metragem mínima de 360 m<sup>2</sup>, dos quais são permitidas construções de no máximo 180 m<sup>2</sup> de ocupação de solo e dois pavimentos, por exemplo.

Já em regiões de preservação de uso limitado, é possível construir no máximo 10% da gleba, ou seja, em uma gleba de 2.500 m<sup>2</sup> é possível construir 250m<sup>2</sup>, por exemplo.

Porém é constante o loteamento em áreas de preservação de uso limitado, que admitem lotes mínimos de 2.500m<sup>2</sup>, mas que são divididos irregularmente em lotes que mormente não ultrapassam os 300m<sup>2</sup>.

Tal situação, além de dificultar a regularização posterior do lote, acaba por gerar uma explosão demográfica, pois em um lote de 2.500m<sup>2</sup> em uma região que comportaria apenas uma família por gleba, acaba comportando dez famílias, fato que gera graves consequências para o planejamento de saúde, segurança, educação, malha viária e planejamento hidrossanitário.

Portanto, apesar de parecer um bom negócio, a aquisição de lotes de posse requer uma análise minuciosa quanto sua possibilidade de regularização e, não menos importante, quanto ao impacto ambiental degradante, o que pode gerar uma queda brusca na qualidade de vida e oferta de serviços públicos básicos para a região que sofre o loteamento irregular.