

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: A POTENCIALIZAÇÃO DA VENDA DE IMÓVEIS REGULARES

DANIELA DE FREITAS LIMA^{1*}, ALMIR MARIANO DE SOUSA JUNIOR²; MANOEL MARIANO NETO DA SILVA³; CARLA CAROLINE ALVES CARVALHO⁴

¹Graduanda em Bacharelado em Ciência e Tecnologia UFERSA, Pau dos Ferros-RN,
danielafreitas12@hotmail.com

²Doutorando em Ciência e Engenharia de Petróleo, Professor Pesquisador, UFERSA, Pau dos Ferros-RN,
almir.mariano@ufersa.edu.br

³Graduando em Bacharelado em Ciência e Tecnologia, UFERSA, Pau dos Ferros-RN,
marianop.paiva2@gmail.com

⁴Graduanda em Bacharelado em Ciência e Tecnologia, UFERSA, Pau dos Ferros-RN, carvcarolc@gmail.com

Apresentado no
Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia – CONTECC'2016
29 de agosto a 1 de setembro de 2016 – Foz do Iguaçu, Brasil

RESUMO: A Irregularidade Fundiária Urbana é um problema que acomete as cidades a caráter global, impactando negativamente em diversos aspectos, dentre eles: impedimento de comprovação jurídica de propriedade, transferência para herdeiros e aquisição de recursos destinados a melhorias habitacionais; vulnerabilidade infraestrutural; desatualização de cadastro municipal; segregação socioespacial; e como consequência destes, o enfraquecimento do mercado imobiliário. Neste sentido, regularizar imóveis é uma alternativa para inserir um assentamento no contexto legal da cidade; aquecer a comercialização dos imóveis; e, por conseguinte, agregar valor imobiliário. O objetivo deste trabalho é apresentar a valorização imobiliária decorrente da regularização fundiária, que pode ser amplamente notada na divulgação de imóveis passíveis de comercialização. Para tanto, foi realizado registro fotográfico de imóveis expostos à venda nos municípios de São Miguel/RN e Encanto/RN e consulta em corretores de imóveis com a verificação da situação documental de lotes e residências disponíveis para venda no município de Pau dos Ferros/RN. Verifica-se que para potencializar a comercialização de imóveis, a divulgação que há registro é uma medida adotada pelos expositores desses imóveis, uma vez que através dessa característica o cliente pode ter a certeza do direito jurídico sobre a aquisição, além de efetuar práticas de parcelamento e financiamentos.

PALAVRAS-CHAVE: Regularização fundiária, valorização imobiliária, comercialização de imóveis.

THE LAND ADJUSTMENT AND VALUATION REAL ESTATE: POTENTIATION OF REGULAR SALE OF PROPERTIES

ABSTRACT: The Urban Land Irregularity is a problem that affects the global nature cities, impacting negatively on several aspects, including: legal evidence of impairment of property, transfer to heirs and acquisition of resources for housing improvements; infrastructural vulnerability; downgrading municipal register; socio-spatial segregation; and as a consequence thereof, the weak housing market. In this sense, regulate real estate is an alternative to insert a settlement in the legal context of the city; heat the marketing of real estate; and hence, add property value. The aim of this paper is to present the real estate valuation resulting from land tenure, which can be widely noted in the disclosure of property to be marketed. Thus, it was held photographic record of real exposed for sale in the municipalities of San Miguel/RN and Encanto/RN and consultation on realtors to check the legal status of lots and homes available for sale in the city of Pau dos Ferros/RN. It appears that to enhance the marketing of real estate, the disclosure that no record is a measure adopted by the exhibitors of these properties, since through this feature the customer can be sure of the legal right to the acquisition, in addition to making installment practices and financing.

KEYWORDS: Land tenure, real estate valuation, real estate marketing.

INTRODUÇÃO

Para o Ministério das Cidades (2014), cerca de 18 milhões de domicílios brasileiros urbanos são irregulares, ou seja, 31,7% dos domicílios urbanos brasileiros são irregulares, tendo a região Nordeste a concentração 33% destes, liderando o quadro de irregularidade urbana em relação às demais regiões.

Essa irregularidade é responsável pela insegurança jurídica da moradia vivenciada pelas famílias que habitam localidades sem registro cartorário, aspecto que caracteriza a fragmentação espacial existente nas cidades: enquanto uns dispõem de uma ampla estruturação jurídica, ambiental e social, outros têm até mesmo o direito à moradia ameaçado.

Fernandes (2011) afirma que as habitações em assentamentos informais geram para seus residentes a insegurança da posse, a falta de serviços públicos, a discriminação por terceiros, perigos ambientais e para a saúde, e desigualdade de direitos civis. Além disso, essa informalidade é decorrente de vários motivos: baixos níveis de renda, planejamento urbano impraticável, falta de terrenos com fornecimento de serviços de rede pública e habitações de cunho social e sistema jurídico falho.

A globalização e a guinada em direção ao neoliberalismo enfatizaram, ao invés de diminuir, as desigualdades sociais. [...] Os resultados foram indelevelmente gravados nas formas espaciais de nossas cidades, que cada vez mais tornam-se cidades “de fragmentos fortificados”. (Maricato, E. et al., 2013, p. 28-29)

Um dos marcos para avançar na regularização fundiária urbana brasileira foi a criação da lei federal 11.977/2009, que define regularização fundiária como o ato de incluir no contexto legal das cidades os assentamentos irregulares, através de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, de modo que seja garantido o direito social à moradia aos ocupantes dessas áreas.

Conforme o Ministério das Cidades (2013), as modalidades básicas da regularização fundiária são: interesse social – destinada a assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda e que atendam pelo menos um dos seguintes requisitos: estejam ocupados de forma mansa e pacífica há pelo menos 5 anos; estejam localizados em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); ou no caso de áreas públicas, sejam declarados de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social); interesse específico - destinada a assentamentos irregulares não enquadrados como de interesse social).

Nesse sentido, a regularização fundiária ameniza senão extingue problemas relativos ao planejamento urbano, com ênfase na redução da segregação socioespacial, ampliação do direito à moradia, transmissão de bens e imóveis, melhorias ambientais, isto é, ampliação das benfeitorias do entorno, da vizinhança, que valorizarão os imóveis.

Como objeto de gerenciamento e ordenamento das cidades também podemos citar o cadastro técnico multifinalitário, que, de acordo com Loch & Erba (2007), contribui para a distribuição equitativa das cargas tributárias, promoção a segurança da propriedade-raiz e edifica bases para planejamento urbano e regional, pois elenca aspectos econômicos, físicos, jurídicos, ambientais e sociais do imóvel e das pessoas que o ocupam.

Para Loch (2005) o cadastro técnico urbano se apresenta como a melhor ferramenta para o planejamento das cidades, orientando seu crescimento, nos parâmetros da legislação vigente e cita como alguns dos benefícios deste: a regularização dos títulos segundo as áreas; estrutura fundiária e identificação das diferentes glebas; base para implementação de infraestrutura; facilidade em transações imobiliárias e suporte para o gerenciamento da construção civil.

Loch & Erba (2007) apontam que o cadastro técnico multifinalitário estrutura-se a partir da integração de instituições como registro de imóveis, secretarias municipais, empresas de serviços e todas as organizações que desenvolvem atividades no território.

O Ministério das Cidades (2012) afirma que a sistematização das informações obtidas por meio do cadastro multifinalitário colabora para a gestão socioambiental das cidades, com ênfase no direito urbanístico e desenvolvimento sustentável além de viabilizar a cobrança justa dos tributos municipais.

Assim, por fazer uma conexão entre os diversos segmentos da sociedade e levantar dados do espaço, o cadastro técnico multifinalitário está diretamente associado à regularização fundiária, uma vez que aquele permite realizar o levantamento da informalidade e características territoriais presentes na cidade e esta possibilita legalizar e adequar o território ao modelo mais equilibrado.

Conforme Albuquerque e Lins (2006) o solo urbano representa um capital fixo que se valoriza através da localização/acessibilidade; existência de serviços e infra-estrutura básica; e classe social que poderá ocupá-la. Havendo várias obras públicas que agregam valor ao solo urbano, das quais podemos

citar: obras de infra-estrutura como esgotamento sanitário, canalização de água, gás, fornecimento de energia elétrica, pavimentação de vias; implantação de equipamentos urbanos.

Dessa forma, a presença de um registro confirma o direito a propriedade; permite que haja financiamentos através de programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida, seja de aquisição parcelada seja de recursos para melhorias infraestruturais; potencializa a economia cartorária e, portanto, incrementa valor aos imóveis.

O intuito deste trabalho é expor a valorização imobiliária proveniente da regularização fundiária, que apresenta-se expressivamente nas divulgações de comercialização de imóveis, o que mostra a influência de um registro cartorário sobre um determinado espaço.

MATERIAIS E MÉTODOS

Esta pesquisa caracteriza-se como qualitativa e descritiva, pois trata os dados de forma analítica e detalha a realidade do objeto de estudo, utilizando como amostra imóveis disponíveis para comercialização em São Miguel/RN e Encanto/RN que possuem como aspecto potencializador de venda o registro cartorário e a investigação da importância documental através de corretores de Pau dos Ferros/RN.

Conforme Gil (2008), a pesquisa descritiva tem como finalidade descrever as características de determinada população ou fenômeno ou, então, o estabelecimento de relações entre variáveis.

Para a execução deste trabalho, foi feita uma pesquisa de imóveis à venda nos municípios de São Miguel/RN e Encanto/RN, atentando para as descrições presentes nas placas de divulgação e registrando através de fotografias aqueles que apresentavam a informação de que o imóvel possuía escritura pública.

Além disso, foram visitados corretores de imóveis no intuito de pesquisar imóveis à venda, verificando a situação documental e consequente possibilidade de compra parcelada, questionando-se a segurança dessa aquisição.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Durante a pesquisa de imóveis com placa de divulgação “À Venda”, identificou-se que o objeto de publicidade que conferia credibilidade ao imóvel estava associado a “Este Imóvel Possui Escritura Pública”, o que confirma o fato de que um imóvel registrado apresenta uma valorização, incremento, já que é atribuída importância a este aspecto, de modo a se buscar potencializar a comercialização.

A Figura 1 mostra uma residência localizada no Centro do município de São Miguel/RN, que teve seu solo parcelado para facilitar a venda, uma vez que apresenta alto valor monetário de comercialização, e que tem como slogan “Escritura Pública”.

Figura 1. Residência à venda no município de São Miguel/RN.



A primeira informação do imóvel mostrado na Figura 1 não é que está à venda, mas que possui escritura pública. A importância atribuída ao título é percebida na fala dos corretores de imóveis consultados nesta pesquisa que usualmente expressam “Esse imóvel tem escritura pública e você pode parcelar pela Caixa Econômica Federal”.

A Figura 2 expõe um lote disponível para comercialização, nas proximidades da RN 177, que também contém a informação de escritura pública.

Figura 2. Lote à venda no município de São Miguel/RN.



No caso do lote apresentado na Figura 2, há uma placa complementar com texto em tamanho maior que o texto que expressa as dimensões do terreno e contato do vendedor, com o informe “Este Terreno Tem Escritura Pública”, o que comprova a importância do registro no aquecimento do mercado imobiliário.

A Figura 3 expressa lotes à venda no município de Encanto/RN, tendo como destaque o dado de lotes com escritura pública.

Figura 3. Lotes à venda no município de Encanto/RN.



Nota-se que o registro também representa uma segurança para quem vende, uma vez que haverá a certeza de um recebimento que seria parcelado por meio de agentes financiadores de crédito, em caso daquelas pessoas que não possuem recurso à vista.

Na visita aos corretores de imóveis de Pau dos Ferros/RN para verificação de residências e lotes para venda e respectiva situação documental, a propaganda falada está sempre associada ao registro, mesmo que o terreno esteja em uma localidade mais periférica da cidade, a escritura pública é elencada como fator de incremento ao valor imobiliário, uma vez que permite financiamentos e é reconhecido como integrante do município, além de assegurar juridicamente o direito à propriedade.

CONCLUSÃO

A Regularização Fundiária é uma das formas de potencializar o mercado imobiliário, uma vez que propicia diversos benefícios para quem vende e compra um imóvel, tais como: transações legais de transmissão de imóveis; cobrança ao poder público de melhorias do entorno, porque um imóvel registrado está vinculado legalmente ao município; aquisição de financiamentos de melhorias habitacionais; redução da desigualdade social, já que a insegurança jurídica sobre a propriedade é sanada com um título.

A valorização que o registro confere ao imóvel é notada claramente no ato da propaganda de venda, que expõe nas placas ou via contato pessoal o fato de o imóvel ter escritura pública como uma importância que possibilita a comercialização.

Vale ressaltar que apesar de serem citados registros nas vendas, ocorre muitas vezes a falta de desmembramento de lotes, ou seja, existe uma matrícula para a gleba, mas não há a especificação de cada lote a ser comercializado. E assim, faz-se necessário adequar a situação de registro através da abertura de matrículas para cada lote.

Dessa forma, recomenda-se ao poder público e aos proprietários particulares a regularização de áreas de interesse social (voltada para população de baixa renda) e interesse específico para que haja valor agregado ao imóvel, que decorre o próprio imóvel e seu entorno.

AGRADECIMENTOS

Ao Programa Acesso à Terra Urbanizada pelo incentivo de pesquisa na área de regularização fundiária e planejamento urbano.

REFERÊNCIAS

- Albuquerque, A. C. de; Lins, R. D. B. A Valorização Imobiliária na Avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança. In: IV CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO “Desafios para o Direito Urbanístico Brasileiro no Séc. XXI”. Anais... São Paulo, 2006.
- Brasil. Lei 11.977, de 07 de julho de 2009.
- Fernandes, E. Regularização de Assentamentos Informais na América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.
- Gil, A. C. Como Elaborar um Projeto de Pesquisa. 6. Ed. São Paulo: Atlas, 2008.
- Loch, Carlos; Erba, D. A. Cadastro técnico multifinalitário: rural e urbano. Cambridge, MA: Lincoln Insitute of Land Policy, 2007.
- Loch, C. Cadastro técnico multifinalitário: instrumento de política fiscal e urbana. In: Erba, D. A.; Oliveira, F. L.; Lima Júnior, P. (org.) Cadastro multifinalitário como instrumento de política fiscal e urbana. Rio de Janeiro: 2005. p. 74 – 101.
- Ministério das Cidades. Ministério das Cidades realiza curso a distância sobre Cadastro Territorial Multifinalitário. 2012. Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2012/03/ministerio-das-cidades-realiza-curso-a-distancia-sobre-cadastro-territorial-multifinalitario>. Acesso em: 18 de julho de 2016.
- _____. Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos e Secretaria Nacional de Habitação. Regularização Fundiária Urbana: Como aplicar a lei Federal 11.977/2009. Brasília: 2013. Disponível em: http://www.sjc.sp.gov.br/media/621520/regularizacao_fundiaria_cartilha_da_lei_federal.pdf. Acesso em: 14 de julho de 2016.
- _____. Estatuto da Cidade e Regularização Fundiária. 2014. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/programa-de-modernizacao/linha-do-tempo/arquivos-e-publicacoes/estatuto-da-cidade-e-regularizacao-fundiaria.pdf>. Acesso em: 12 de junho de 2016.
- Maricato, E. et al. Cidades Rebeldes: Passe livre e as manifestações que tomaram conta do Brasil. São Paulo: Boitempo Editorial, 2013.