

 **Regularize**



 **P. Ribeiro**  
Inteligência Cartorial



## Cenário e oportunidades

A realidade apresentada em grande parte dos municípios acerca da falta de regularização imobiliária, dificulta a gestão e a governabilidade por motivos vários. O direito à moradia está resguardado em nossa Constituição Federal como um dos direitos sociais, e todo agente político, atento e preocupado com a insegurança jurídica dos munícipes quanto à sua moradia deve ater-se à questão aqui entabulada.

Um dos graves problemas já observados em grande parte dos municípios goianos é a falta de informação acerca da necessidade da escritura e do registro na efetivação da transmissão da propriedade. Visando proporcionar informações seguras e mudança de comportamento dos gestores públicos e cidadãos, idealizamos o Regularize, que irá promover o incremento da arrecadação pública dos Municípios e segurança jurídica aos cidadãos, geradas pela regularização imobiliária e fundiária. Assim, cidadãos terão seus direitos patrimoniais garantidos, enquanto o município maximiza a arrecadação do ISTI/ITBI.



## Objetivo e escopo principal

O Regularize é um projeto de assessoria de média e alta complexidade técnica jurídica-cartorária que objetiva a arrecadação de ISTI/ITBI, IPTU, ITR a partir da REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E FUNDIÁRIA, garantindo ao município governabilidade e uma melhor gestão, além de garantir aos cidadãos dignidade e segurança jurídica em sua moradia, direitos essenciais protegidos pela Constituição Federal de 1988, possibilitando a geração de renda, movimentando a economia municipal.



## O que é Regularização Fundiária?

Regularização Fundiária é o processo que inclui medidas jurídicas, cartorárias, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos, loteamentos, condomínios, conjunto habitacionais, irregulares ao contexto legal das cidades.

A Regularização Fundiária de interesse social é uma obrigação do Poder Público, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar um direito dos cidadãos brasileiros, que é a moradia digna, reconhecido como direito fundamental nos termos do artigo 6º da Constituição Federal Brasileira.

Assim, o pleno exercício da moradia significa, entre outras ações, conferir o título do imóvel ao residente, estabelecendo políticas sociais que garantam sua permanência na área regularizada, com acesso à infraestrutura, equipamentos e serviços públicos.



### **Dificuldades observadas.**

Diante do exposto, observa-se as seguintes dificuldades desse cenário tão desolador às famílias goianas:

- muitos prefeitos e gestores públicos desconhecem o potencial e a importância desse projeto;
- alto índice de imóveis em situação irregular nos municípios;
- falta de informação acerca da necessidade da escritura e do registro para a transmissão da propriedade;
- morosidade na regularização devido à falta de informação;
- baixo recolhimento do ISTI/ITBI;
- inexistência de recolhimento do IPTU/ITR em imóveis irregulares;
- atendimento precário nas serventias extrajudiciais;
- retrabalho;
- tempo excessivo na conclusão dos procedimentos com prejuízos de toda ordem.



## Vantagens da Regularização

Residir irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente. Por esse motivo, além de um direito social, podemos dizer que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

Além de transformar a perspectiva de vida das comunidades e das famílias beneficiadas, a regularização imobiliária e fundiária também interfere positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os assentamentos, loteamentos, condomínios, conjunto habitacionais, passam a fazer parte dos cadastros municipais, proporcionando o recolhimento do IPTU / ITR.

O direito à regularização não pode estar restrito à população de baixa renda. O cidadão de renda média ou alta também, que por falta de cautela ou informação, adquire lote em parcelamento irregular ou clandestino, tem o direito de ter sua situação regularizada, seu direito à propriedade protegido.

## Vantagens da Regularização

Desse modo, regularizar significa transformar a perspectiva de vida dos beneficiados, dando-lhes segurança jurídica e dignidade.

- ☐ *Identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar sua qualidade de vida, a partir de dados fornecidos pelo município;*
- ☐ *Verificar a situação dos imóveis do município com o fim de regularizá-los;*
- ☐ *Incentivar, orientar os cidadãos para a necessidade de escrituração mediante palestras, rádios e jornais locais, site da Prefeitura, divulgação em mídias e/ou outros meios;*
- ☐ *Segurança jurídica e dignidade aos cidadãos através da regularização de sua moradia;*
- ☐ *Promover a integração social e a geração de emprego e renda;*
- ☐ *Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;*
- ☐ *Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;*
- ☐ *Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes;*
- ☐ *Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;*
- ☐ *Arrecadação de ISTI/ITBI;*
- ☐ *Efetiva arrecadação de IPTU/ITR;*
- ☐ *Propiciar o crescimento econômico do município e melhoria de vida aos cidadãos;*
- ☐ *Garantir a governabilidade e melhor gestão do município.*

Projeto técnico especializado de média e alta complexidade com foco na segurança e maximização da eficiência jurídica.

Através do suporte técnico jurídico-cartorário às etapas do projeto apresentadas promoverá a integração entre a segurança jurídica à vontade, necessidade, projeto, propósito, das partes envolvidas, prevenindo litígios futuros e demandas judiciais.

## **Metodologia e descrição do projeto em Etapas**

**Etapa 1.** Mapeamento e diagnóstico da situação de cada um dos imóveis do município visando posterior conscientização, incentivo e regularização em parceria com o setor responsável da prefeitura;

**Etapa 2.** Planejamento e execução de Campanha de Incentivo e Orientação à população sobre os benefícios e necessidade de escrituração e registro dos imóveis mediante palestras, rádios e jornais locais, site da Prefeitura, divulgação em mídias e outros meios;

**Etapa 3.** Contato direto e personalizado com cidadãos que apresentaram pendências durante mapeamento na Etapa 1;

**Etapa 4.** Posterior acompanhamento de lavratura e registro de escrituras públicas de compra e venda, ou quaisquer outras necessárias.

**Etapa 5.** Emissão de Relatórios Operacionais mensais para pleno acompanhamento do status de cada atividade e atendimento iniciado, em andamento e finalizados.





## Descrição de competências

- . análise da documentação dos imóveis;
- . análise da documentação dos cidadãos;
- . análise técnica-jurídica cartorária do diagnóstico da situação dos imóveis;
- . planejamento da campanha de conscientização e orientação aos cidadãos;
- . orientação dos cidadãos quanto à necessidade de regularização de imóveis;
- . orientação acerca dos atos adequados ao caso concreto;
- . diagnóstico e orientação acerca da documentação apresentada;
- . estudo e pesquisa de acordo com o caso apresentado;
- . acompanhamento na lavratura e registro das escrituras;
- . contato direto com os cartórios competentes.