

TEMA: REGULARIZAÇÃO E REGISTRO DE IMÓVEIS URBANO EM ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS/GO

Autor: Paulo Denis do Nascimento Carvalho

Resumo:

A regularização de imóveis urbanos em Águas Lindas de Goiás refere-se ao processo pelo qual propriedades que, por diferentes razões, encontram-se em situação irregular perante a legislação municipal são adequadas às normas urbanísticas vigentes. Isso pode incluir a regularização de áreas ocupadas de forma irregular, em desacordo com o zoneamento, sem infraestrutura, ou em áreas de risco, por exemplo. A regularização envolve um conjunto de procedimentos legais, como a obtenção de licenças e a realização de obras necessárias para atender às normas urbanísticas. O objetivo principal é promover a regularidade das ocupações urbanas, melhorar as condições de vida para as pessoas e promover a segurança jurídica para os adquirentes.

O registro de imóveis, por sua vez, refere-se ao ato de inscrever legalmente a propriedade de um imóvel no cartório de registro de imóveis. Esse registro confere segurança jurídica ao proprietário, uma vez que é a prova legal da titularidade da propriedade. Além disso, o registro também fornece informações importantes sobre o imóvel, como sua localização, tamanho, limitações e eventuais ônus ou gravames que possam existir, como hipotecas ou servidões. Essa transparência e publicidade dos registros contribuem para a regularização do mercado imobiliário, a prevenção de fraudes e a facilitação de transações imobiliárias ilegais.

Palavras-chaves: Regularização, Registro, Imóveis, Irregularidades, infraestrutura, urbano.

ABSTRACT:

The regularization of urban properties in Águas Lindas de Goiás refers to the process by which properties that, for different reasons, are in an irregular situation under municipal legislation are brought into compliance with current urban planning standards. This may include the regularization of areas occupied irregularly, in violation of zoning, without infrastructure, or in risk areas, for example. Regularization involves a set of legal procedures, such as obtaining licenses and carrying out works

necessary to comply with urban standards. The main objective is to promote the regularity of urban occupations, improve living conditions for people and promote legal security for buyers. Property registration, in turn, refers to the act of legally registering ownership of a property in the property registry office. This registration provides legal security to the owner, as it is legal proof of ownership of the property. In addition, the registry also provides important information about the property, such as its location, size, limitations and any liens or encumbrances that may exist, such as mortgages or easements. This transparency and publicity of records contribute to the regularization of the real estate market, the prevention of fraud and the facilitation of illegal real estate transactions.

Keywords: Regularization, Registration, Properties, Irregularities, infrastructure, urban.

1. Introdução:

Localização de Águas Lindas:

Águas Lindas é privilegiada, pois faz divisa com o Distrito Federal, tendo a terceira menor distância para Brasília - DF, dentre as cidades do entorno: Val paraíso, 32,6 Km; Novo Gama, 35,5 Km; Águas Lindas, 51,4 km; Cidade Ocidental, 54,1 km; Santo Antônio do Descoberto, 58,9 Km; Planaltina de Goiás, 65,9 Km; Formosa, 87,3 km; Padre Bernardo, 116 Km e Cristalina, 128 Km. Entretanto, o acesso (BR070 duplicada) e os preços baixos dos imóveis dão a Águas Lindas mais vantagens em relação às demais cidades do entorno de Brasília.

O crescimento populacional acelerado e o êxodo urbano têm sido fenômenos comuns nas últimas décadas, resultando em uma demanda crescente por moradia em áreas urbanas. A regularização de imóveis urbanos é um tema de grande relevância e complexidade, especialmente em áreas de crescimento acelerado e expansão desordenada, como é o caso de Águas Lindas de Goiás.

Situado na região do Entorno do Distrito Federal, esse município enfrenta desafios significativos relacionados à ocupação irregular do solo e à ausência de planejamento urbano. Diante desse contexto, a regularização fundiária emerge como uma importante ferramenta para promover a regularização jurídica e social desses

imóveis, proporcionando segurança jurídica aos ocupantes e contribuindo para o desenvolvimento sustentável da cidade.

1.1. Justificativa:

Portanto, a escolha do tema, registro e regularização de imóveis em Águas Lindas, tem a ver com o desenvolvimento regional de qualquer lugar deste país, mas o foco é Águas Lindas.

Ademais, é fundamental examinar os impactos decorrentes da regularização e registro dos imóveis urbano em Águas Lindas de Goiás.

A segurança jurídica propiciada pela regularização promove a inclusão social, possibilitando o acesso a serviços públicos, créditos, financiamentos e programas habitacionais. Nesse contexto, este artigo científico tem como objetivo aprofundar o estudo sobre a regularização e registro de imóveis urbanos em Águas Lindas de Goiás, abordando suas bases legais, os instrumentos jurídicos aplicáveis.

1.2. Objetivos:

Objetivos gerais: Identificar os principais entraves e desafios enfrentados na regularização de imóveis urbanos em Águas Lindas de Goiás, por meio de uma análise jurídica, pretende-se fomentar discussões relevantes para o desenvolvimento urbano sustentável do município. E propor estratégias e soluções para superar esses obstáculos.

Objetivos específicos: Analisar a legislação municipal e as políticas públicas relacionadas à regularização de imóveis urbanos em Águas Lindas de Goiás, para identificar os principais problemas enfrentados pelos moradores na obtenção da regularização e registro do imóvel, investigar as causas desses problemas, e avaliar os efeitos da regularização na qualidade de vida e no desenvolvimento urbano do município.

1.3. Metodologia de pesquisa:

Como metodologia, foi utilizada: pesquisa bibliográfica (legislação e obras fundamentais do direito), acervo do cartório de registro de imóveis, bem como da Prefeitura Municipal de Águas Lindas de Goiás – GO. Que possibilitara ter uma

visão mais precisa da quantidade de imóveis não registrados e quais são os reais motivos pelos quais esses imóveis não foram registrados.

2. Desenvolvimento:

Cerca de 120 mil imóveis em Águas Lindas não estão registrados, quer por algum impedimento burocrático, falta de informação, falta de interesse, quer por falta de recursos financeiros por parte dos interessados. A regularização tratada neste trabalho versa sobre os entraves burocráticos, a questão das alterações no estado civil dos alienantes ao longo do tempo, sem prejuízo de falta de algum requisito formal dos títulos (como as promessas e cessões de compra e venda por instrumento particular sem reconhecimento de firma).

2.1. Irregularidades passíveis de regularização:

Delimitado o tipo de parcelamento urbano objeto deste trabalho, os loteamentos possuem basicamente dois tipos de irregularidades:

I – Estruturais: técnicas, físicas ou de execução;

II – Formais: jurídicas.

As irregularidades formais, que são objeto deste estudo, podem ser dos seguintes tipos:

1 - O loteamento não foi aprovado pelo Município nem registrado no cartório de registro de imóveis;

2 - O loteamento não foi aprovado pelo Município, mas foi registrado no cartório de registro de imóveis;

3 - O loteamento foi aprovado pelo Município, mas não foi registrado no cartório de registro de imóveis;

4 - Quem não é dono e nem se tornou dono do imóvel objeto de parcelamento urbano consegue aprovar, na Prefeitura, o loteamento daquele imóvel de propriedade de terceiro;

5 - O loteamento foi aprovado pelo Município e foi registrado no cartório de registro de imóveis, mas as promessas de compra e venda e suas cessões não foram levadas o registro a tempo, tendo ocorrido modificações no estado civil daqueles que figuram como proprietários nas matrículas dos imóveis, o que inviabiliza os registros dos títulos aquisitivos (títulos causais).

Nos dois primeiros casos, nos quais o loteamento não foi aprovado pelo Município, a Lei nº 6.766/79 tipifica como crime:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública. I - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; 46 [...] Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

A Lei nº 6.766/79, art. 50, I, parágrafo único, considera crime a negociação, ou promessa de negociação, de “loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis”. Portanto, não basta estar aprovado pelo Município, precisa estar registrado no cartório de registro de imóveis competente.

No quarto caso acima citado, em que um não proprietário nem promitente adquirente leva ao Município imóvel de terceiro para parcelamento por loteamento e obtém a aprovação do loteamento, a Lei nº 6.766/79 art. 50, parágrafo único, II, tipifica como crime qualificado.

Qualificadoras são circunstâncias legais específicas, jungida diretamente ao tipo penal incriminador, produtoras da elevação da faixa de aplicação da pena, em patamares prévia e abstratamente estabelecidos, aumentando de forma concomitante o mínimo e o máximo previstos para o crime. São exemplos de qualificadoras: artigos 121, § 2.º, 155, § 4.º, 159, § 1.º, 163, parágrafo único, entre outros casos, (NUCCI, 2015).

No entanto, sendo o caso de “parcelamento popular”, os §§ 4º e 5º do art. 18 dispensam o título de propriedade, “[...] desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação” O efeito destas ilegalidades citadas induz à nulidade absoluta das relações jurídicas delas derivadas, pois, conforme art. 166, inciso IV do CC, Lei nº 10.406/02, “É nulo o negócio jurídico quando [...] não revestir a forma prescrita em lei”.

2.2 Definições segundo a Lei:

Loteamento:

É a subdivisão de uma gleba urbana em lotes, com a abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das que já existam, na forma do §1º, artigo 2º, Lei n. 6.766/79. ad litteram10:

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Desmembramento:

É a subdivisão de gleba urbana em lotes, tal qual loteamento, no entanto, com aproveitamento do sistema viário existente, na forma do §2º, artigo 2º, Lei n. 6.766/1979. *expressis verbis*11:

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Tanto o loteamento quanto o desmembramento tem de ser aprovado pela “Prefeitura Municipal”, quando for o caso, conforme prevêm os artigos 6º (loteamento) e 10º (desmembramento) em conjunto com os artigos 12 e 13, todos da Lei 6.766/79. Normalmente essa aprovação é apenas pelo executivo, dispensada, portanto, lei específica, de cuja tramitação o legislativo local participa, conforme se extrai do artigo 12, da Lei 6.766/1979, a seguir transcrito:

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os Arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte. [...] Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei n. 9.785, de 1999).

Parcelamento do solo urbano:

Para a precisa delimitação do tema e da questão a ser abordada, alguns conceitos e institutos precisam ser tratados. O solo urbano pode ser parcelado e utilizado de diversas formas, existindo, por meio de loteamento e desmembramento, condomínio geral, voluntário ou necessário, condomínio edilício, loteamento fechado antes da Lei n. 13.465, além das novas formas de parcelamento do solo urbano trazidas pela Lei n. 13.465 loteamento condominial, loteamento de acesso controlado e condomínio urbano simples, 2017.

Formas de parcelamento do solo urbano trazido antes da Lei nº 13.465/17

I - Condomínio geral, voluntário ou necessário:

Configuram-se quando duas ou mais pessoas são coproprietárias de um mesmo bem, devendo submeter-se às regras de utilização da coisa comum, conforme os artigos 1.314 a 1.330, do Código Civil, 2002.

II - Condomínio edilício:

Horizontal ou vertical dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Caracteriza-se pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa e está disciplinada nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, Lei nº 10.406/02 e na Lei nº 4.591/64.

Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular das partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público, etc.) (GONÇALVES, 2006, p. 370, Art. 1.331.

III - Loteamento fechado:

Por seu turno, não se confunde com o condomínio deitado da Lei nº 4.591/64, onde as vias de acesso comum são privadas. O condomínio fechado pode apresentar vantagens para toda a comunidade, se for bem utilizado e gerido, já que conforme Lei de Introdução às Normas do 39 Direito Brasileiro (LINDB), Decreto-Lei nº 4.657/1942: "Art. 5º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum". Ou seja, na aplicação das normas e do direito, deve-se buscar a função social da lei e as exigências da comunidade, logo, na busca por segurança e infraestrutura, sem aumentar prejuízo à comunidade externa, o condomínio fechado propicia a liberdade de quem pode a possibilidade e o direito de obter para si uma situação melhor de vida, lembrando que igualdade para Aristóteles, interpretada por Ruy Barbosa, é tratar desigualmente os desiguais na medida de sua desigualdade, conforme nos ensina o Ministro do STF, Britto (BRASIL, 2013), em seu voto:

Com o que se homenageia a insuperável máxima aristotélica de que a verdadeira igualdade consiste em tratar igualmente os iguais e desigualmente os desiguais, máxima que Ruy Barbosa interpretou como o ideal de tratar igualmente os iguais, porém na medida em que se igualem; e tratar desigualmente os desiguais, também na medida em que se desigualem.

Não bastasse, a Lei nº 11.481/2007 alterou o Decreto-Lei nº 271/1967, o qual dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do Loteador, concessão de uso e espaço aéreo, explicitando a possibilidade de uso exclusivo de bem público de uso

comum, de forma gratuita ou remunerada, por tempo certo ou indeterminado, o que viabiliza e dá respaldo jurídico aos condomínios fechados:

Decreto-Lei nº 271 -. [...] Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particular remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. (Redação dada pela Lei nº 11.481, de 2007) (BRASIL, 1967)

Novas formas de parcelamento do solo urbano trazido pela Lei nº 13.465/17

Adequando a norma à realidade histórica e atual, inovações trazidas pela Lei nº 13.465/ 2017 permitiram a regularização jurídica das figuras dos “loteamentos fechados”, trazendo, em suma, as seguintes novas figuras, vistas em itens separados. (OLIVEIRA, 2017).

I - Loteamento condominial:

O condomínio de lotes, ou loteamento condominial, está hospedado no art. 1.358-A do CC, Lei nº 10.406/2002, e credenciado também pelo art. 2º, § 7º, e pelo art. 4º, § 4º, da Lei nº 6.766/1979. Nesse arranjo espacial, as ruas, as praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencente aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal, conforme regras privadas estabelecidas no ato de instituição do condomínio. Assim, no condomínio de lotes as vias de circulação são bens privados e pode-se restringir o acesso de não proprietários. O poder público, no entanto, pode, ainda assim, instituir limitações ou servidões administrativas, artigo 4º, §4º, da Lei nº 6.766/1979.

II - Loteamento de acesso controlado:

Loteamento de acesso controlado, de acordo com o artigo 2º, §8º, da Lei nº 6.766/1979, aquele “cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestre ou os condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados”, redação pela Lei nº 13.465/2017. Assim, as vias de circulação são bens públicos, não se podendo proibir o acesso de não proprietários.

III - O condomínio urbano simples:

Disciplinado pelos artigos 61 a 63 da Lei nº 13.465/2017, o qual poderá ser instituído em duas situações: (1) quando o terreno contiver várias edificações, como sucede com a vulga “casa dos fundos”; ou (2) quando o terreno contiver uma edificação na qual haja mais de um cômodo com acesso autônomo. Não se pode admitir o condomínio urbano simples para cômodos que estejam funcional e espacialmente conectadas, como no caso de quartos de um mesmo apartamento. É preciso haver autonomia funcional e de acesso no cômodo para ele constituir uma unidade autônoma de condomínio urbano simples.

No tocante à gestão do condomínio, embora se apliquem as regras de condomínio edilício no que couber, conforme artigo 61, parágrafo único, da Lei nº 13.465/2017, os condôminos podem optar por uma via mais simples e podem fazer acordos por instrumentos particulares. Logo, se havia dúvidas sobre a legalidade dos loteamentos fechados, a Lei nº 13.465/2017, colocou fim à discussão, regrido as modalidades de loteamentos fechados admissíveis: o condomínio de lotes, ou loteamento condominial ou o loteamento de acesso controlado.

2.3. Definições segundo a Doutrina:

Há muito tempo, o direito sobre a terra determinou a riqueza de famílias, um grande período histórico em que o sistema tinha seu epicentro na terra (feudo), o feudalismo (feudo = terra + ismo = sistema) 1(FERREIRA, 1995) e (HOUAISS, 2018). Mas, mesmo com o surgimento do capitalismo, a propriedade imobiliária manteve sua importância nas relações e direitos humanos, pois o capitalismo (capital + ismo = sistema) é o modo de produção baseado na propriedade privada.

Em reforço, a Declaração Universal dos Direitos Humanos (ONU, 1948), em seu artigo XVII, deixa claro que “todo ser humano tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros” e, ainda, que “ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade”, reforçando a essencialidade da propriedade privada e, no caso deste trabalho, a propriedade privada imobiliária.

A regularização de imóveis urbanos é um conceito amplamente abordado na doutrina do Direito Urbanístico e do Direito Imobiliário. Diversos doutrinadores têm tratado sobre o assunto, fornecendo análises e orientações sobre os aspectos legais e procedimentais envolvidos nesse processo. Mas, quando se trata de regularização e registro de imóveis urbano na região do entorno de Brasília, não encontramos

doutrinadores abordando este assunto para eventuais propostas que venham solucionar entraves que assolam esta região.

3. Argumentação:

3.1 Entraves e Desafios:

Irregularidade de loteamento objeto deste estudo:

Das cinco espécies de irregularidades formais, a que nos interessa é a quinta e última, na qual o loteamento foi aprovado pelo Município e foi registrado no cartório de registro de imóveis, mas as promessas de compra e venda e suas cessões não foram levadas o registro a tempo, tendo ocorrido modificações no estado civil das pessoas dos loteadores (promitentes vendedores) que inviabilizam os registros dos títulos aquisitivos (títulos causais).

Neste caso, ocorre, portanto, uma irregularidade parcial (nulidade parcial, saneável) ulterior. Para que seja entendida esta irregularidade, em que há um descompasso entre o que consta no registro, a realidade e o título causal, alguns princípios registraes foram abordados.

I - A qualificação subjetiva:

O alienante ficou desatualizado frente aos acontecimentos transcorridos ao longo de tanto tempo de inércia dos adquirentes (5 ou mais anos), que deveriam registrar logo que fizessem o negócio para adquirirem o imóvel;

II - Não individualização das unidades:

Fazendo-se vendas de unidades autônomas "encravadas" na matrícula mãe. Assim, quando os adquirentes deixam passar um longo período de tempo (5 ou mais anos) sem levar seus títulos aquisitivos a registro, estes títulos deixam de expressar a realidade dos outorgantes vendedores, sejam pessoas naturais, sejam pessoas jurídicas, surgindo problemas de segurança jurídica para as partes e para terceiros, pois aqueles títulos aquisitivos já não podem ser registrados, sem que as matrículas dos imóveis sejam antes atualizadas (princípio da continuidade).

III - Alterações subjetivas ao longo do tempo:

Antes da atual lei de loteamento urbano, Lei nº 6.766/76 e da Lei de Registros Públicos (LRP), Lei nº 6.015/73, em vigor desde 01/01/1976, muitos loteamentos eram feitos em nome de loteadores pessoas físicas. Além disso, os lotes eram discriminados dentro da gleba mãe, sem individualização do mesmo (área, limites, confrontações e matrícula própria). Enquanto um adquirente deixa de registrar seu título aquisitivo, o alienante pode sofrer alteração em seu estado civil, em sua capacidade, ou mesmo ter falecido. No caso de falecimento do alienante, por exemplo, o adquirente não conseguirá registrar o lote que comprou, sem que antes se faça o inventário do falecido.

Dessa forma, cria-se um imbróglio jurídico crescente, à medida que os proprietários, pessoas naturais ou jurídicas, sofrem alterações em seus estados civis, alterações essas que devem ser levadas à matrícula. Também, as cessões dos direitos aquisitivos, sem registro na matrícula, criam um maior descompasso entre o que consta no registro de imóveis e a realidade.

IV - Contratos de gaveta:

Contrato de gaveta é o nome dado popularmente aos contratos por instrumento particular, sem os requisitos legais, por meio do quais vendedores e adquirentes contratam a venda de um imóvel. Esse contrato não tem previsão legal para ser registrado no cartório de registro de imóveis, logo, fica sem nenhum amparo e não tem a legalidade de transferir a propriedade.

Os principais fatores que levam à adoção desse meio são: cultural, os altos custos das transferências, incluindo as taxas dos cartórios, mas, também, o fato de que, em muitos contratos de financiamento habitacionais, é vedada a cessão do instrumento com a manutenção das mesmas condições. Neste último caso, portanto, o mutuário da Caixa, por exemplo, cede seu contrato de forma informal, contrato de gaveta, a um terceiro que passa a assumir as parcelas e encargos. No entanto, qualquer inadimplência deste apenas prejudica o cedente, pois perante a Caixa e o sistema imobiliário (cartório, Município, etc.), a relação jurídica existe somente em relação ao mutuário original, estando consignada nos contratos a nulidade dessa seção contratual, continuando, a cessão do contrato é nula.

Sem a anuência da Caixa, no caso de compra de ágios ou financiamentos, por expressa disposição legal combinada entre o artigo 29, da Lei nº 9.514/97 e o

artigo 166, inciso IV e artigo 169, do CC, 2002, já que a Lei nº 9.514, artigo 29, exige a “anuência expressa do fiduciário¹⁶” e, sem essa “forma prescrita em lei”, o CC, em seu artigo 166, IV, preceitua a nulidade do negócio jurídico e o artigo 169 estabelece que essa nulidade “não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo”.

São varias as causas da impossibilidade de registro de diversos títulos causais, que muitas das vezes as empresas loteadoras e/ou corretoras lucram com a situação, cobrando para fazer a transferência oficiosa das propriedades (contratos de gaveta), uma verdadeira enfiteuse, expressamente proibida pelo artigo 2.038 do CC 2002.

V - Transações na informalidade:

Ainda que se considere a possibilidade de se fazer um contrato de compra e venda com pessoa a declarar, o artigo 467 e seguintes, do Código Civil (CC), Lei nº 10.406, essa indicação só é válida até a “conclusão do contrato, se outro não tiver sido estipulado”, artigo 468, do CC Lei nº 10.406, assumindo, a pessoa nomeada “as obrigações decorrentes do contrato, a partir do momento em que este foi celebrado”, artigo 469, do CC Lei nº 10.406/02.

Ou seja, a possibilidade de se nomear uma pessoa que figurará como adquirente do imóvel só é possível até a quitação, momento a partir do qual o loteador não pode mais transferir, infinitas vezes, o mesmo contrato para outro adquirente, embora seja prática muito comum e que fragiliza o sistema, pela informalidade e riscos dela inerentes.

Tal fato ocorre, pois os cartórios extrajudiciais devem observar o princípio da legalidade, ao passo que as empresas operam mais na informalidade. Além de cobrar para anuir na cessão das promessas de compra e venda ou mesmo anuir nas compras e vendas, as imobiliárias e/ou loteadoras cobram para outorgar a escritura pública definitiva de compra e venda o que é proibido, já que o adquirente, com a quitação, pode exigir a outorga da mesma através da, “Ação de adjudicação compulsória”, para outorga da escritura pública definitiva”, art. 27, Lei Federal nº 6.766/79; artigos 15, 16 e 17, do Decreto-Lei nº 58/37 e artigos 15, 16 e 17 do Decreto nº 3.079/38. Agindo dessa forma, as imobiliárias e loteadores causam prejuízos aos adquirentes dos imóveis.

Ainda, a falta de registro potencializa prejuízos aos filhos menores, herdeiros e aos cônjuges, quando da separação ou sucessão causa mortis, isso, pois, sem o registro, fica difícil comprovar a aquisição e pleitear e preservar os respectivos direitos.

3.2. Estratégias e soluções:

Segurança jurídica:

Nosso ordenamento jurídico, que encontra seu fundamento de validade e a sua fonte (normogênese - norma de criação) na nossa Constituição da República Federativa do Brasil, sem exceção, contempla o direito à propriedade imobiliária. A propriedade imobiliária se adquire pelo registro, conforme artigos 1.225 e 1.227, do Código Civil (CC), Lei nº 10.406, e somente quem é dono (titular do registro imobiliário) pode dar seu imóvel em garantia para obter um financiamento lastreado em garantia real.

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (Arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. (BRASIL, 2002).

Sem o registro, não se torna dono e, não sendo dono, não há possibilidade de se obter financiamentos que tenham o imóvel como garantia. Justamente, os financiamentos que têm imóveis como garantia (chamada garantia real) têm os menores custos, taxas e juros.

Exemplo de garantia real, assim conceituadas em lei, tem-se a alienação fiduciária de coisa imóvel, conforme artigo 17, inciso IV, parágrafo 1º, da Lei n. 9.514

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por: IV - alienação fiduciária de coisa imóvel. § 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos. (BRASIL, 1997)

Hipoteca e anticrese, respectivamente incisos IX e X, do artigo 1.225, do Código Civil, Lei 10.406

Código Civil, Lei 10.406 Art. 1.225. São direitos reais: IX - a hipoteca; X - a anticrese. (BRASIL, 2002).

4. Conclusão:

No caso de Águas Lindas de Goiás, a falta de políticas habitacionais e a carência de um planejamento urbano eficiente conduziram ao surgimento de ocupações irregulares e informais, muitas vezes caracterizadas por condições precárias de habitação e infra-estrutura.

A regularização de imóveis urbanos em Águas Lindas de Goiás é uma medida necessária e importante para garantir a segurança jurídica, o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida dos moradores. A falta de regularização dos imóveis pode acarretar diversos problemas, como a precariedade das condições habitacionais, a insegurança dos moradores em relação à posse do imóvel e a falta de acesso a serviços públicos essenciais.

Outro aspecto importante é a questão da segurança jurídica. Com a regularização e registro, os proprietários têm seus direitos de propriedade garantidos, o que os protege de eventuais conflitos e disputas futuras. Isso também possibilita o acesso a financiamentos e programas habitacionais, fomentando o desenvolvimento econômico e social da região.

Ademais, a regularização e registro dos imóveis urbanos em Águas Lindas de Goiás contribuem para o combate à informalidade e à ocupação desordenada do solo na região do entorno de Brasília. Ao regularizar as áreas ocupadas, é possível promover um melhor ordenamento urbano, com o estabelecimento de padrões de ocupação adequados, para a organização do crescimento populacional.

Quando um imóvel é vendido informalmente (sem registro) ao longo do tempo, fica excessivamente oneroso registrar-se toda a cadeia dominial e seus respectivos tributos, o que afugenta os interessados no registro/regularização. Mas, identificado que há tantos imóveis com irregularidades que impedem os registros; sabendo-se que os financiamentos imobiliários somente são autorizados aos imóveis registrados; a busca por soluções e estratégias para viabilizar os registros possibilita trazer riqueza para a cidade, gerar empregos e renda, reduzir a violência e melhorar a qualidade de vida das pessoas.

Foi abordado, que boa parte dos imóveis, é adquirida mediante financiamento bancário, que, por sua vez, só é concedido a imóveis registrados. Os imóveis registrados são possíveis de avaliar o valor de mercado, pois existe pesquisa, como

os valores recolhidos de ITBI, ITCD, dados dos cartórios, informações das imobiliárias.

No reconhecimento de firma por autenticidade, o interessado tem que comparecer à presença do tabelião para que este testifique que o mesmo assinou na sua presença, sendo o mesmo identificado por seus documentos. Mas, os imóveis não registrados são informais e precisar seu valor seria necessário uma pesquisa casuística e extensa, sem grande confiabilidade.

Os problemas e os afetados pela falta da regularização e registros das propriedades imobiliárias têm-se: as partes envolvidas na compra e venda; o mercado imobiliário como um todo, sobretudo local, dada a falta de segurança jurídica; o crédito é afetado negativamente, o aumento de risco e a redução das possibilidades de financiamento e, ainda, para o poder público a perda de arrecadação. Tais transtornos precisam ser combatidos para prevenir e sanar os problemas oriundos da falta de registro dos imóveis.

Em síntese, será preciso a atuação conjunta do Ministério Público, do Judiciário, do cartório de registro de imóveis, do Município, e da população para solucionar a regularização e registros de imóveis urbano em Águas Lindas de Goiás.

5. Referências bibliográficas:

FERREIRA, Sueli Mara Soares Pinto Ferreira, Novos Paradigmas e Novos Usuários, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Revista ibict, 1995

OLIVEIRA, Guilherme Resende Oliveira, Avaliação de (in) eficiência do programa empresarial do fundo constitucional de financiamento do Centro-Oeste (FCO) em Goiás, Associação Brasileira de estudos regionais urbanos, Revista aber, 2017

HOUAISS, Antônio Houaiss, Dicionário Houaiss da língua portuguesa, instituto Antônio Houaiss (Org.), Objetiva, 2017.