

Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério

PCC 3350 - Planejamento Urbano e Regional

Caio Nascimento Carozzi	10337370
Claudia Carolina de Sousa Nonato	9317695
Felipe Igai Wang	10337637
Henrique Zarnauskas Dias de Souza Vieira	10337018
Karina Yuki Kagohara	9317865

o que é a irregularidade?

técnica

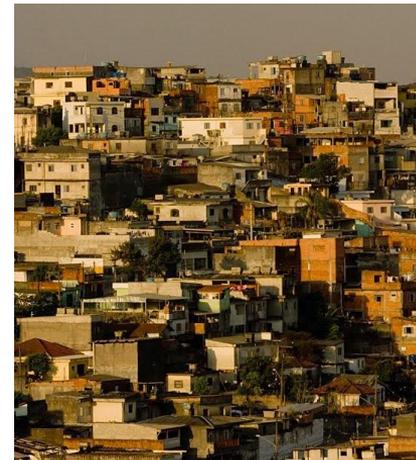
- Executado sem aprovação da prefeitura municipal;
- Executado com a aprovação da prefeitura municipal, mas em desacordo com o projeto;
- Executado de acordo com o projeto aprovado, mas sem obediência ao cronograma de obras.

jurídica

- Não ter sido inscrito (antes de 1976) ou registrado (depois de 1976) no registro de imóveis e houver venda a prazo ou com oferta pública;
- Não ter sido registrado, para qualquer tipo de venda, a partir da vigência da lei 6.766/79.

dados

- Dos 60 milhões de domicílios urbanos no país, 30 milhões não têm escritura.
- A informalidade dos imóveis não distingue classes sociais: vai de favelas a condomínios de luxo.
- O desafio atual do governo é promover a regularização fundiária, ambiental e urbanística e, principalmente, evitar novas invasões.



histórico

- O alto número de imóveis irregulares é, de fato, um problema histórico e complexo que vai desde de a ocupação pela tomada de posse da terra, sem qualquer título, durante a monarquia até os dias atuais com invasões, loteamentos clandestinos, vendas e doações com registros insuficientes, dentre outros.
- Até o advento da lei 6.766/79, as prefeituras municipais não dispunham de instrumental que lhes permitisse a regularização de loteamentos irregulares, salvo a movimentação de ação para compelir o loteador a efetuar o registro de acordo com o decreto-lei 58/37 ou a executar as obras.

causas

- As principais causas de haver uma grande quantidade de imóveis irregulares no país são: o excesso de normas, junto à um alto custo para regularização e conflito de competências entre os entes federativos; a ausência de política pública específica; para o caso das grandes cidades, percebe-se que o crescimento populacional desenfreado e a ausência de planejamento urbano adequado à urbanização massiva são fatores de contribuição para esse elevado número.

questões

prejuízos

- A falta de registro **reflete negativamente na arrecadação do Imposto Predial Territorial e Urbano (IPTU)**, estima-se que uma cidade com 1,5 milhões de habitantes espera arrecadar cerca de 850 milhões de reais em impostos sobre os imóveis, o que dificulta o investimento em infraestrutura para a região.
- **Insegurança jurídica dos proprietários** já que alguém pode registrar um título do mesmo imóvel, fazendo com que ela perca os direitos.
- Impossibilidade de usar o imóvel como garantia de empréstimos, dificultando o desenvolvimento de zonas comerciais.

obstáculos da regularização

- Imóveis sem cadeia dominial (não se sabe quem era o dono anterior);
- Despreocupação dos próprios moradores em regularizar a posse;
- A diferença de custo entre o metro quadrado do lote formal e o informal;
- Falta de regras claras para o zoneamento nas cidades;
- Falta de planos diretores harmônicos.

novas propostas

lei de anistia (dentro das municipalidades)

Em São Paulo, de acordo com a prefeitura, haverá três modalidades. Uma delas é a regularização automática, para residências de até 150 m². Outro modelo é a regularização declaratória, voltada a edificações residenciais de até 20 unidades, incluídos em categorias como habitação de interesse social e de mercado popular. A última categoria é formada pela regularização comum, para todo tipo de edificação, incluindo comércios.



lei federal nº 13.465/2017

Retirou a obrigatoriedade da anuência do proprietário e confrontantes sob o imóvel usucapiendo. Usucapião de imóvel é um modo originário de aquisição da propriedade que se dá pela posse prolongada do bem, de acordo com os requisitos legais.

código de obras e edificações (lei nº 16.642/2017)

Regulamenta os procedimentos administrativos e executivos e fixa as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção, utilização e fiscalização de obras, edificações, equipamentos, obras complementares, terraços e mobiliários.

plano diretor estratégico (dentro das municipalidades)

Em São Paulo, a Lei nº 16.050 de 2014, promove instrumentos de regularização fundiária.

referências bibliográficas

CORREIO BRAZILIENSE. **Metade dos imóveis brasileiros são irregulares.** Disponível em:

<<https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil.774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml>> (Acesso em 03/09/2019).

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **As prefeituras municipais e a regularização dos loteamentos.** Disponível em:

<<https://irib.org.br/obras/226>> (Acesso em 03/09/2019).

EXAME. **Lei aprovada facilita a regularização de imóveis irregulares em todo o Brasil.** Disponível em:

<<https://exame.abril.com.br/negocios/dino/lei-aprovada-facilita-a-regularizacao-de-imoveis-irregulares-em-todo-o-brasil.shtml>> (Acesso em 03/09/2019)..

R7. **60% imóveis de brasileiros estão irregulares, aponta ministério.** Disponível em:

<<https://www.jornalopcao.com.br/colunas-e-blogs/opcao-juridica/60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-201355/>> (Acesso em 03/09/2019).

CORREIO POPULAR CAMPINAS. **Irregularidade atinge 70% dos imóveis.** Disponível em:

<https://www.unicamp.br/unicamp/sites/default/files/2018-06/impresao_boxnet_2018-06-06_-_15h09m43s.pdf> (Acesso em 03/09/2019).

FOLHA DE SÃO PAULO. **Covas manda à Câmara projeto de anistia para imóveis irregulares em SP.** Disponível em:

<<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/03/covas-manda-a-camara-projeto-de-anistia-para-imoveis-irregulares-em-sp.shtml>> (Acesso em 03/09/2019).

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES. Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017.