

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: CATALISADORA ECONÔMICA

Geyza Pires Dos Santos¹
Raquel M. Gondim²

A regularização fundiária de um bem imóvel é fonte de desenvolvimento econômico e social, no primeiro caso ela torna-se apta a produzir riquezas enquanto no segundo proporciona segurança jurídica aos seus titulares legais. Os direitos sobre propriedade são detalhados no código civil brasileiro que normatizam e conceituam esse tipo de ativo como solo ou qualquer coisa que se incorpore á ele de forma natural ou artificial. O presente estudo fundamentou-se na revisão bibliográfica de conceitos econômicos e competências dos cartórios de registro de imóveis, correlacionando-os e salientando os benefícios dessa interação. Na economia, o bem imóvel pode ser considerado um ativo com valor monetário, de baixo grau de liquidez, ou seja, exige determinado tempo para ser convertido em papel moeda, ainda mais, ele é contabilizado como uma riqueza de seu proprietário, sobre a qual as esferas governamentais arrecadam impostos. Entretanto, há o desconhecimento de parte da população da possibilidade de utilizá-la como uma garantia real para reduzir os custos de acesso ao crédito, afinal, isso minora o risco de inadimplência, caso contrário, ilustra González (2012) “nem o credor consideraria a propriedade assim adquirida como uma garantia de seu investimento de crédito pelo qual não emprestaria ou [...] compensaria tal incerteza com juros exorbitantes”. Por exemplo, o indivíduo pode aplicar os ganhos em melhorias do próprio bem ou investir em determinado empreendimento, gerando empregos e circulação de renda, fatores que melhoram a economia local. Contudo, a ocupação ilegal, decorrente do intenso processo de urbanização, em comunhão com políticas públicas executadas ineficientemente priva os cidadãos de moradias dignas, bem como o acesso aos benefícios da existência de seu registro cartorário contrariando o que prevê o artigo 6º da Constituição Federal Brasileira onde afirma-se que são direitos sociais “[...] a moradia [...]”. Considerando essa situação, criou-se a lei nº 13.465/17, que trata da Regularização Fundiária Urbana (REURB), que consiste numa intervenção estatal para garantir, legalmente, o direito à moradia do usuário perante a propriedade em questão, com o fornecimento de seu título. Essa intervenção pode ocorrer em duas modalidades, sendo de interesse social (REURB-S) onde os beneficiários são isentos das custas registras por abranger os grupos de baixa renda - até 5 salários-mínimos, determinados por lei municipal; o segundo meio, baseia-se no interesse específico (REURB- E) para aqueles que não se enquadram no primeiro modelo, geralmente utilizado quando há alguma intercorrência que impede o registro convencional, como dúvidas sobre sua origem, onde se desconhece os proprietários anteriores, nesse caso o cidadão arca com os pagamentos necessários para legitimação da posse. Em síntese a regularização fundiária beneficia á todos os envolvidos, por meio da identificação e responsabilização pelo ativo; localização do indivíduo quando necessário; prestação de serviço público; cobranças de dívidas; oferece segurança jurídica nas transações imobiliárias, facilitando acesso aos dados do objeto de negociação, confere ao dono taxa de juros menores e ao credor confiabilidade de adimplência, através de uma garantia real, e ainda fomenta a economia gerando empregos, proporcionando a circulação de recursos, arrecadação de taxas, impostos e contribuições pela administração pública.

¹ Aluna Geyza Pires dos Santos UNIFAAHF; Administração; geyza.pires1234@gmail.com

² Mestre Raquel M. Gondim; Docente da UNIFAAHF; raggondim@gmail.com

Palavras-chave: Economia, regularização fundiária, crédito.

Referências:

BRASIL. *Código Civil (2002): Código civil brasileiro e legislação correlata*. 2. ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. 616 p.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*: Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 16 de março de 2021.

COSTA, Thiago dos Santos. *Regularização Fundiária Urbana em Face ao Direito de Propriedade*. Trabalho de Conclusão de Curso do Curso (Graduação em Direito). Centro Universitário Arnaldo Horácio Ferreira (UNIFAAHF). Luís Eduardo Magalhães, 2020.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. *A Função Econômica dos Sistemas Registrais*. 24 de Junho de 2012. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registrais/>. Acesso em 24 de Março de 2021

MALHEIROS, Rafael Taranto. *A Formalização da Propriedade Imobiliária e a Oferta de Crédito: A Regularização Fundiária Urbana Como Vetor de Desenvolvimento Econômico*. **Revista da Procuradoria-Geral do Banco Central**, [S.l.], v. 12, n. 2, p. 136-152, mar. 2019. ISSN 2595-0894. Disponível em: <https://revistapgbc.bcb.gov.br/index.php/revista/article/view/956>. Acesso em: 24 mar. 2021.

SEBRAE. “*Como Calcular O Grau De Alavancagem Financeira Da Sua Empresa.*” **Finanças** (Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas Bahia – Sebrae/BA), 2019: 15 p. Disponível em: https://www.sebraeatende.com.br/system/files/como_calcular_o_grau_de_alavancagem_financeira_da_sua_empresa.pdf. Acesso em 11 de agosto de 2021.