

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ECONOMIA
MESTRADO PROFISSIONAL EM INVESTIMENTOS E EMPRESAS**

**A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
PARA A PARTICIPAÇÃO ECONÔMICA DAS FAMÍLIAS NA CIDADE DO
RECIFE: UMA ANÁLISE EXPLORATÓRIA**

CRISTIANE MIRANDA DE CARVALHO

RECIFE

2009

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ECONOMIA
MESTRADO PROFISSIONAL EM INVESTIMENTOS E EMPRESAS

CRISTIANE MIRANDA DE CARVALHO

**A IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
PARA A PARTICIPAÇÃO ECONÔMICA DAS FAMÍLIAS NA CIDADE DO
RECIFE: UMA ANÁLISE EXPLORATÓRIA**

Dissertação apresentada ao
Programa de Pós-Graduação em
Economia da Universidade Federal
de Pernambuco, como requisito para
obtenção do título de Mestre em
Economia.

Orientador:

Prof. Dr. Ecio de Farias Costa.

Recife, 2009

Carvalho, Cristiane Miranda de

A importância da regularização do patrimônio imobiliário para a participação econômica das famílias na cidade do Recife: uma análise exploratória / Cristiane Miranda de Carvalho. - Recife : O Autor, 2009.

68 folhas

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. CCSA. Economia, 2009.

Inclui bibliografia e anexos.

1. Multipropriedade imobiliária Legislação (Recife).
2. Mercado imobiliário (Recife). 3. Sociedades de crédito e financiamento. I. Título.

332.024
332.632

CDU (1997)
CDD (22. ed.)

UFPE
CSA2010 - 022

A Lédno, Lindalva e João.

AGRADECIMENTOS

Considero que a elaboração de uma dissertação é um produto coletivo embora sua redação, responsabilidade e estresse seja predominantemente individual. Várias pessoas contribuíram para que este trabalho chegasse a bom termo. A todas elas registro minha gratidão.

A minha família, sempre. A Lédno e Lindalva, simplesmente por existirem em minha vida.

A João meus irrestritos agradecimentos. Minha inspiração no mestrado.

A UFPE, onde tive a oportunidade de continuar meus estudos.

Ao Prof. Doutor Ecio, que tive a oportunidade de conhecer na academia e descobrir que pautamos nossas vidas por trabalho e estudo. A sua disponibilidade, sua forma crítica e criativa de argüir as idéias apresentadas, creio que deram norte a este trabalho, facilitando o alcance de seus objetivos.

Ao Professor Doutor Jocildo, por participar desta banca, pelas suas contribuições para minha formação, pelo seu exemplo profissional e pela admiração que carrego.

Ao Professor Doutor Lamartine, por participar desta banca, pelo seu exemplo profissional.

Ao Professor Doutor Emanuel Leite, meu sempre mestre, que contribuiu de forma intensa na minha formação e de muitos colegas.

RESUMO

Este trabalho buscou realizar uma rica discussão em torno da influência que a regularização imobiliária causaria à melhoria da participação econômica das famílias na cidade do Recife. Buscando reunir, deste modo, informações relevantes sobre a questão da urbanização irregular e seu impacto sobre a vida sócio-econômica da cidade. Para isso, procurou-se avaliar a legislação que regulamenta a disponibilidade de crédito pessoal e produtivo, bem como a estrutura de exigência das garantias reais ao empréstimo. Também foram discutidas as dificuldades relacionadas à regularização de bens imóveis, analisando inclusive os custos de oportunidade envolvidos no processo. Além disso, foi realizada uma breve discussão acerca dos benefícios econômicos possivelmente proporcionados pela maior regularização imobiliária para a Cidade do Recife. Verificou-se que a regularização dos imóveis pode contribuir de forma decisiva para a expansão do mercado de crédito na economia brasileira com custos e prazos compatíveis com a viabilidade da maturação dos projetos apresentados (pequenos negócios).

Palavras-chave: Regularização imobiliária. Efeito multiplicador. Mercado de crédito.

ABSTRACT

This study attempts to make a rich discussion about the influence that the adjustment would cause real estate to improve the economic participation of families in the city of Recife. Searching gather thus relevant information on the issue of irregular urbanization and its impact on the socio-economic life of the city. For this, we attempted to evaluate the legislation governing the availability of personal credit and productive, and the structure requirement of collateral for the loan. It also discussed the difficulties related to the settlement of property, including analyzing the opportunity costs involved in the process. In addition, we conducted a brief discussion about the economic benefits potentially offered by most real estate settlement for the city of Recife. It was found that the settlement of real estate can make a decisive contribution to the expansion of credit markets in the Brazilian economy with costs and deadlines consistent with the viability of the maturity of the projects submitted (small businesses).

Keywords: regularization of real estate. Multiplier effect. Credit market.

SUMÁRIO

1. Introdução	8
2. Abordagem Inicial da Problemática da Regularização Imobiliária	11
2.1 O que é um bem imóvel?	11
2.2 Benefícios da Regularização	13
2.3 Problemas da Irregularidade	15
2.4 Cuidados na Compra	18
2.5 Sobre a posse e propriedade de bens imóveis	20
2.6 Todo Imóvel Começa Irregular	22
2.7 Processo de Urbanização Brasileira	33
3. Aspectos Financeiros e Econômicos da Regularização Imobiliária	36
3.1 Mecanismos de financiamento	36
3.2 Implicações da Lei de Alienação Fiduciária Sobre o Crédito	38
3.3 A Economia Clássica	42
4. O Caso da Cidade do Recife	45
4.1 As Divisões e Zoneamento da Cidade do Recife	45
4.2 Plano Diretor da Cidade do Recife	47
4.3 Regularização de Patrimônio Imobiliário nas ZEIS	49
4.4 A importância da Questão Habitacional para a Economia da Cidade do Recife	51
5. Considerações Finais	52
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	54
ANEXO A - COMO REGULARIZAR UM IMÓVEL	56
ANEXO B - MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	57
ANEXO C – BAIRROS DA CIDADE DO RECIFE – DIVISÃO POR RPA's	58
ANEXO D – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS	59

ANEXO E – ZONEAMENTO	60
ANEXO F – MACROZONEAMENTO	66
ANEXO G – ZONEAMENTO DO RECIFE	67
ANEXO H – ZONAS ESPECIAIS	68

1. Introdução

A informalidade atinge a economia em seus mais diversos aspectos, seja sobre a produção, o mercado de trabalho ou sobre a arrecadação de impostos. No Brasil, um dos aspectos mais presentes e relacionados à ilegalidade diz respeito à regularização imobiliária urbana. Em uma vasta gama de cidades brasileiras, é marcante a presença de irregularidades sobre bens imóveis, residenciais ou comerciais. Podem ser citadas como um exemplo simples dessa informalidade as favelas nos grandes aglomerados urbanos, todavia o problema não recai apenas nesses casos. Em decorrência disto, conclui-se que boa parte do patrimônio pertencente às famílias brasileiras encontra-se à margem da economia formal.

Tendo em vista as recentes decisões judiciais que garantiram a efetiva implementação da Lei de Alienação de Bens Imóveis¹, de 1998, instituições financeiras no país passaram a negociar contratos de alienação fiduciária de bens imóveis como garantia real de um financiamento concedido. A negociação é viável, ou seja, permitida mesmo que o devedor tenha um único imóvel e nele resida, o que permitiu a elevação do crédito à disposição das famílias brasileiras. Entretanto, o potencial de crédito existente é muito maior do que o efetivamente concedido se levarmos em consideração a vasta ocorrência de bens irregulares no país. Não se sabe, contudo, qual seria o impacto de uma regularização imobiliária sobre o aumento do crédito às famílias.

A regularização do imóvel, através de uma avaliação adequada e considerando os componentes do mesmo – terreno e edificação –, pode trazer benefícios em diversos sentidos:

1. Poderia elevar o patrimônio familiar, já que os direitos de propriedade constituem uma poderosa ferramenta para reduzir a pobreza e impulsionar a atividade econômica, sobretudo pela inclusão de pessoas de baixa renda no circuito produtivo, através do acesso ao mercado de crédito;
2. Lastrear financiamentos com objetivos pessoais ou produtivos, daí a importância da propriedade dos imóveis, como uma forma de propiciar um

¹ Como referência, consultar: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm

capital, que pode ser utilizado pelas pessoas para ter acesso ao mercado de crédito;

3. Permitir deixá-lo como herança, pois o imóvel ficará quitado em nome dos herdeiros quando o proprietário original vier a falecer, os quais poderão pleitear a posse do mesmo;
4. Possibilitar uma transação comercial, como a venda ou aluguel, por exemplo, pois problemas de documentação ou mesmo a falta, pode levar à perda do imóvel ou a uma desvalorização considerável.

O objetivo geral da dissertação é realizar uma rica discussão em torno da influência que a regularização imobiliária causaria à melhoria da participação econômica das famílias na cidade do Recife. Buscando reunir, deste modo, informações relevantes sobre a questão da urbanização irregular e seu impacto sobre a vida sócio-econômica da cidade. Já os objetivos específicos compreendem:

- Avaliar a legislação que regulamenta a disponibilidade de crédito pessoal e produtivo, bem como a estrutura de exigência das garantias reais ao empréstimo;
- Discutir as dificuldades relacionadas à regularização de bens imóveis, analisando inclusive os custos de oportunidade envolvidos no processo. Mantendo sempre durante o processo de estudo a atenção para o fato de que estes custos podem ser mensurados de forma errônea posto que a não regularização do imóvel representa riscos para quem o adquire;
- E, por fim, realizar uma breve discussão acerca dos benefícios econômicos possivelmente proporcionados pela maior regularização imobiliária.

Estima-se que mais de 60% dos imóveis situados no estado de Pernambuco estão em situação irregular. (FIGUEIREDO, 2008) De acordo com os dados informados pelo Plano Diretor da Secretaria de Planejamento da cidade², na Região Metropolitana do Recife, cerca de 46% dos habitantes do Recife ocupariam 421 assentamentos de baixa

² Para maiores informações consultar http://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/planodiretor/diagnostico_ii.html

renda. Estas localidades apresentariam carência de infra-estrutura e serviços urbanos, além de irregularidades quanto à propriedade e/ou às condições de ocupação do solo - numa área de 3.357 hectares, correspondendo a 15,26% da área total do município.

Alem disso, ainda é possível considerar que a irregularidade imobiliária não se resume apenas a estas áreas ocupadas pela população de baixa renda e que, por isso, tende a ser ainda mais elevada. Assim, conhecer o patrimônio que existe à margem da formalidade seria interessante para verificar o acréscimo de crédito que pode ocorrer caso se apliquem políticas de regularização imobiliária.

A escolha da cidade do Recife se dá pela importância econômica para o estado de Pernambuco e pela maior facilidade de obtenção de dados secundários, tais como os fornecidos pelo Plano Diretor da Secretaria de Planejamento da cidade. Vale também destacar que, dentre as capitais brasileiras, Recife se caracteriza como uma das que possuem as maiores concentrações de renda. De acordo com os dados do IPEA, Pernambuco possui um índice de Gini³ de 0,566 refletindo a desigualdade de renda do estado. Sendo, inclusive, possível identificar na Região Metropolitana grandes discrepâncias em áreas bem próximas umas das outras – favelas e áreas nobres dividindo a mesma infraestrutura de serviços públicos, o que provavelmente justifica uma sobrevalorização dos imóveis irregulares de invasão.

No capítulo dois, seguinte, será realizada uma discussão inicial sobre a questão da regularização imobiliária. Discutir-se-á o que é um bem imóvel, os benefícios da regularização e os problemas decorrentes da irregularidade. Além disto, serão tecidas brevemente algumas recomendações para aquisição e regularização de imóveis. O capítulo três trata dos aspectos financeiros e econômicos da questão da regularização imobiliária. Ademais, são formalizados alguns conceitos de ordem legal sobre direito de propriedade e regularização imobiliária. Em seguida, no capítulo quatro, o caso da cidade do Recife é discutido, levando-se em conta o zoneamento e divisões da cidade, o Plano Diretor da cidade do Recife, a questão das ZEIS e uma breve discursão da importância da questão habitacional para a economia da cidade. Ou seja, são tecidas algumas considerações do ponto de vista econômico através da incorporação do valor

³ Índice de Gini: Mede o grau de desigualdade existente na distribuição de indivíduos segundo a renda domiciliar per capita. Seu valor varia de 0, quando não há desigualdade (a renda de todos os indivíduos tem o mesmo valor), a 1, quando a desigualdade é máxima (apenas um indivíduo detém toda a renda da sociedade e a renda de todos os outros indivíduos é nula). Fonte: IPEA

do imóvel como parte do patrimônio das famílias. É analisado o potencial para esta incorporação de riqueza no caso da cidade do Recife e como ela poderia influenciar o microcrédito e, assim, impulsionar a economia. Por fim, são levantadas algumas considerações finais.

2. Abordagem Inicial da Problemática da Regularização Imobiliária

2.1 O que é um bem imóvel?

Segundo o Direito Civil⁴, os imóveis podem ser classificados:

- (a) por natureza;
- (b) por acessão física;
- (c) por acessão intelectual;
- (d) por disposição de lei.

Esta é a classificação feita pela doutrina, em face dos artigos 43 e 44 do Código Civil, que em seu artigo 43, inciso I, indica os imóveis por natureza, a saber: “o solo com a sua superfície, os acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo”. O art. 43, inciso II, indica os imóveis por acessão física, que compreendem “tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada à terra, os edifícios e construções, de modo que se não possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano”.

São imóveis por acessão intelectual os indicados no art. 43, inciso III, a saber, “tudo quanto no imóvel o proprietário mantiver, intencionalmente, empregado na sua exploração industrial, aformoseamento, ou comodidade”. Finalmente, no art. 44 o Código Civil define os imóveis por determinação legal, que são os direitos reais sobre

⁴ Imóveis segundo o Código Civil de 1916.

imóveis, as apólices da dívida pública, quando inalienáveis, e o direito à sucessão aberta⁵.

Como se vê, da lei civil decorriam diferentes conceitos de imóvel, a saber: o imóvel por natureza, referido no Código Tributário Nacional ao definir o fato gerador do imposto sobre a propriedade territorial rural; o imóvel por acessão física, referido no Código Tributário Nacional ao definir os fatos geradores do imposto predial e territorial urbano – IPTU – e do imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI –.

Por sua vez, o novo Código Civil, diz que “são imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente⁶.” É mantido, é certo, o dispositivo que autoriza considerar-se como espécie os imóveis por definição legal. Não faz-se, porém, mais aquele desdobramento existente no Código anterior, em face do qual a doutrina classificou os imóveis em imóveis por natureza, imóveis por acessão física e imóveis por acessão intelectual.

Assim, em face do novo Código Civil coloca-se a questão de saber se ainda é válida aquela classificação doutrinária dos imóveis ou se eles agora devem ser classificados em apenas duas espécies: os imóveis e os imóveis por definição legal.

Entendemos que o fato de haver a nova lei civil adotado apenas uma definição genérica de imóvel, albergando os imóveis por natureza, por acessão física e por acessão intelectual, não invalida a classificação doutrinária. Na verdade, dizer-se são imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente, não quer dizer que não se possa, para o fim de definir o suporte fático de leis específicas, estabelecer a classificação dos bens imóveis tal como se fazia em face do Código anterior.

Aliás, como o novo Código Civil, ao formular a definição genérica de imóveis, reporta-se ao solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente, tem-se que a lei civil está admitindo a distinção entre o solo e aquilo que a ele se incorpora, e também entre o que se incorpora ao solo por obra da natureza e aquilo que a ele se incorpora artificialmente.

⁵ Hugo de Brito Machado, *Curso de Direito Tributário*, 20ª edição, Malheiros, São Paulo, 2002, pág. 301.

⁶ Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, art. 79.

Considerando que o Código Tributário Nacional, nos dispositivos pertinentes aos impostos imobiliários, faz referência a imóveis *nos termos da lei civil*, é possível que surja agora um questionamento a respeito da interpretação desses dispositivos. Alguém poderá sustentar que nos termos da lei civil já não é possível distinguir um imóvel por natureza, um imóvel por acessão física, e um imóvel por acessão intelectual, de sorte que tais distinções, albergadas em conceitos utilizados pelo Código, já não subsistem.

Assim, o imposto territorial rural incidiria sobre os imóveis rurais, tendo como base de cálculo o valor total do imóvel, e não mais o valor da terra nua e suas aderências naturais. O imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana – IPTU – incidiria sobre o valor total dos imóveis urbanos, inclusive suas acessões intelectuais. E o imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI – também incidiria sobre o valor total dos imóveis, inclusive suas acessões intelectuais.

Esse questionamento, embora seja possível em princípio, deve ser desde logo afastado. Como afirmado acima, a nova redação do Código Civil não impede a subsistência dos antigos conceitos de imóvel, de sorte que nenhuma alteração operou-se em qualquer dos dispositivos pertinentes aos impostos imobiliários. Entretanto, mesmo que se entenda que em face da lei civil não subsistem os conceitos antigos das várias espécies de imóveis, ainda assim não se chegará à conclusão diversa. Uma observação final a este respeito a ser feita é que pelo menos para fins tributários devem ser preservados aqueles conceitos antigos, porque eles na verdade estão incorporados aos dispositivos do Código Tributário Nacional.

2.2 Benefícios da Regularização

Dentre os principais benefícios da regularização imobiliária e que é objeto do presente estudo, temos a possibilidade de aumento da liquidez das famílias, o imóvel passa a fazer parte do patrimônio líquido destas e pode, inclusive, ser utilizado como garantia de crédito para financiamentos e empréstimos.

A escassez de poupança faz com que a obtenção de financiamento para projetos de investimento não seja uma tarefa das mais fáceis, principalmente nos países mais atrasados. Contratos de longo prazo tornam-se muito arriscados devido à incerteza inerente às condições econômicas futuras, que refletirão não apenas no fluxo de receita das empresas, como também na possibilidade de mudança das regras dos contratos, o que sempre trará prejuízos para uma das partes. Essa escassez de crédito provoca a elevação dos juros, que em alguns casos são proibitivos, impedindo a realização de novos empreendimentos ou a ampliação dos já existentes.

Grandes empresas, com sólidas garantias, ainda assim encontram dificuldades para obter financiamento de longo prazo. No caso do Brasil, o BNDES⁷ é um dos raros bancos que se dispõe a financiar projetos de longo prazo, e as maiores beneficiadas são as grandes empresas. Estes créditos são direcionados e possuem taxas de juros menores do que as do denominado crédito livre, o que implica em uma forma de subsídio para seus receptores.

Entretanto, quando se menciona o termo garantia, pouco se fala sobre os ativos que cumprem bem este papel. Não faria sentido dar como garantia uma certa quantia em dinheiro equivalente ao valor do empréstimo, tendo que pagar juros pelo financiamento e mantendo a soma retida. Neste caso, o empresário, possuindo a quantia necessária, usaria esta para realizar o investimento, pois não faria muito sentido buscar um empréstimo dando como garantia um valor igual e ainda arcando com os custos de transação e o pagamento dos juros.

Bens como automóveis, jóias, mercadorias e estoques apresentam limitações, pois podem ter seu valor abruptamente reduzido caso sofram danos provocados por acidentes, incêndios, roubo, furto, entre outros, além de sofrerem problemas em relação à qualidade dos mesmos. Em último caso, podem ser escondidos, removidos, desmontados, fracionados, adulterados e podem ser facilmente ocultados caso a justiça exija sua apreensão. Além disso, se durante a vigência do contrato de financiamento, caso o proprietário do bem esteja usufruindo o mesmo, ainda que não aconteçam os incidentes supracitados, ocorre em muitos casos uma depreciação natural que reduz o valor do bem em questão.

⁷ Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social. Para acessar maiores informações sobre o banco, consultar http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/bndes/bndes_pt.

O imóvel, por sua vez, é considerado uma excelente forma de garantia, pois se trata de um ativo que não pode ser transportado, removido ou ocultado, sendo assim facilmente localizável. A transferência de propriedade exige certos procedimentos burocráticos e precisa ser registrada formalmente.

Desta forma, o imóvel, mesmo sendo um ativo de reduzida liquidez frente a outros ativos monetários e não monetários, presta-se ao papel de ser um ótimo colateral para a aquisição de empréstimos e financiamentos. De Soto (2001) enfatiza a importância da propriedade dos imóveis, como uma forma de propiciar um capital, que pode ser utilizado pelas pessoas para ter acesso ao mercado de crédito. Neste caso, as pessoas de menor renda têm dificuldade em obter crédito, pois os seus imóveis não são formalmente registrados, e com isso não podem ser fornecidos como garantia. Assim sendo, vemos que a regularização desses imóveis é condição importantíssima para a alavancagem de empréstimos de microcrédito para famílias de baixa renda.

Os direitos de propriedade, deste modo, constituem uma poderosa ferramenta para reduzir a pobreza e impulsionar a atividade econômica, sobretudo pela inclusão de pessoas de baixa renda no circuito produtivo, através do acesso ao mercado de crédito. Contudo, é preciso reconhecer como as falhas de mercado e outros fatores institucionais podem reduzir o alcance da regularização dos imóveis informais e, assim, cabe entender que dificuldades são estas de modo a saná-las.

2.3 Problemas da Irregularidade

De acordo com Castilho (2009), a demora para regularizar o inventário, contrato gaveta e falta de documentos que tragam clareza à negociação podem resultar em sérios problemas para ambas as partes do negócio. Problemas com a documentação (ou a falta dessa) – documentos sem assinatura, por exemplo – do imóvel podem levar à desvalorização e, até mesmo, à perda do bem, como também imóveis vendidos por quem não poderia realizar tal ato. Ainda segundo Castilho (2009), atualmente cerca de 50% dos imóveis no Brasil apresentam algum tipo de irregularidade.

Para os imóveis vendidos sem a documentação necessária (como no contrato de gaveta), ou ainda sem a escritura definitiva (quando a construtora tem débitos junto a agentes financiadores ou à União, por exemplo), a própria expectativa de regularização do imóvel já se torna suficiente para a desvalorização do mesmo.

Os contratos de gaveta, geralmente utilizados quando o adquirente não consegue transferir o financiamento do imóvel para o seu nome e por questões cadastrais, de renda, entre outros problemas, para o antigo dono, existe o risco da inadimplência do comprador e, por isso, pode apresentar sérios riscos, como o nome inscrito nos órgãos de proteção ao crédito. Ademais, o comprador fica vulnerável porque há uma cláusula em financiamento imobiliário que garante seguro de vida do adquirente.

Se o proprietário original vier a falecer, o imóvel ficará quitado em nome dos seus herdeiros que poderão pleitear a posse do imóvel, perdendo o adquirente – por não ter regularizado o imóvel – qualquer direito sobre o mesmo.

Por sua vez, quando o imóvel é fruto de herança, é comum que os herdeiros não façam o inventário. E, mais comum ainda, é que, com a demora em regularizar o documento, surgem situações que mudam a condição jurídica de propriedade do imóvel, como acontece quando algum herdeiro falece.

Pode ocorrer de as certidões de consulta tornarem-se inúteis com o decorrer do tempo, principalmente se houver substituição (por morte) de herdeiro.

A retirada de inventário é simples com o advento da Lei 11.441/2007⁸. Famílias em que todos os herdeiros são maiores de idade podem fazer o arrolamento direto nos tabelionatos com acompanhamento de advogado, o que veio a facilitar por demais os inventários e as partilhas de bens.

A Lei 11.441/2007 substitui os artigos 982 e 983 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 982. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

⁸ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11441.htm

Parágrafo único. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.” (NR)

“Art. 983. O processo de inventário e partilha deve ser aberto dentro de 60 (sessenta) dias a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subseqüentes, podendo o juiz prorrogar tais prazos, de ofício ou a requerimento de parte.”

Art. 2º O art. 1.031 da Lei nº 5.869, de 1973 – Código de Processo Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.031. A partilha amigável, celebrada entre partes capazes, nos termos do art. 2.015 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, será homologada de plano pelo juiz, mediante a prova da quitação dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, com observância dos arts. 1.032 a 1.035 desta Lei.

§ 1º A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro civil e o registro de imóveis.

§ 2º O tabelião somente lavrará a escritura se os contratantes estiverem assistidos por advogado comum ou advogados de cada um deles, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

§ 3º A escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.”

Um maior adiamento do registro tende a piorar a situação. No caso de várias vendas sem registro, o dono atual deve procurar o último proprietário com escritura para lavrar o documento. Em geral, o comprador não registra a escritura quando o imóvel está irregular porque não sabe dos perigos do contrato de gaveta, ou mesmo por conta do custo do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de 2% do valor do bem. Sem esse tributo, não é possível lavrar a escritura.

No caso de um financiamento, muitas vezes o que ocorre é o temor dos novos proprietários de que o banco aumente as parcelas para o novo dono, o que os leva para

muitos não registrar o imóvel. Já outra situação ocorre quando o imóvel é comprado com o objetivo de investimento rápido: o comprador acha que não compensa a regularização.

2.4 Cuidados na Compra

No caso de imóveis novos, os problemas são mais frequentes quando não é feito o financiamento, isso porque não há exigências dos bancos, que só liberam o crédito quando tudo está regular.

Alem disso, há outro problema: após comprar um apartamento na planta, mesmo tendo pago muitas parcelas pode não ser possível conseguir financiamento, mesmo anteriormente aprovado pelo banco, por haver algum empecilho na documentação do IPTU do condomínio – ainda não estar individualizado – e, por isso, o banco pode se recusar, elevando a dívida em juros do saldo devedor com a construtora.

Alguns dos empecilhos que podem levar a uma recusa do financiamento por parte do banco são os seguintes:

- Ausência de projeto aprovado;
- Falta de habite-se;
- Inexistência de recolhimento do INSS;
- Não abrir inventário em caso de herança;
- Não pagamento de ITBI;
- Não registrar a escritura (contrato de gaveta).

As medidas para resolver as pendências listadas acima são as seguintes⁹:

- Procurar a prefeitura para regularizar documentos;
- Lavrar a escritura e registrar no cartório;

⁹ Maiores informações sobre como regularizar um imóvel e sobre o método de avaliação do mesmo são fornecidas nos anexos A e B deste trabalho, respectivamente.

- Se o problema for de todo o condomínio, fazer assembléia para ratear as despesas judiciais com a regularização.

Algumas recomendações devem ser seguidas quando da aquisição de imóveis, sejam eles novos ou usados. Tais recomendações encontram-se relacionadas logo abaixo. No caso de um imóvel na planta:

- Pesquisar no cartório se o imóvel pertence à construtora ou incorporadora ou se existe algum tipo de alienação, hipoteca ou penhora;
- Verificar o registro da incorporação do empreendimento na matrícula para ver se estão claros a quantidade de unidades, medidas, tipos e benfeitorias de uso comum;
- Conferir a informação registrada com a que consta nos anúncios e folhetos da incorporadora;
- Procurar conhecer outras obras já realizadas pela construtora;
- Ler atentamente o contrato de compra e venda;
- Rubricar todas as páginas do contrato na presença de testemunhas e do vendedor. Ficar com uma via original e reconhecer as firmas;
- Nas vendas fora do estabelecimento comercial, o prazo para desistência da compra é de sete dias a partir da assinatura;
- Guardar todo o material de publicidade como prova.

Para imóveis usados as recomendações são:

- Solicitar uma certidão de propriedade com negativa de ônus e alienação (se o imóvel já estiver matriculado a certidão da ficha de matrícula é suficiente) no Registro de Imóveis competente;
- Exigir dos proprietários as certidões negativas de ações cíveis, fiscais e trabalhistas e de protestos de títulos;
- As pessoas jurídicas proprietárias deverão apresentar CNDs do INSS e da Receita Federal em seu nome. No caso de pessoa física, que seja comprador ou produtor rural, CND (Certidão Negativa de Débitos) do INSS;

- Verificar se existem débitos de condomínio ou IPTU em atraso.

Na hora da compra do imóvel, é recomendável procurar um profissional especializado para analisar a documentação e o contrato. Entre os documentos pessoais estão certidões dos cartórios de protesto e da Receita Federal.

Caso os moradores de um prédio descubram que não existe Habite-se ou que o INSS da obra não foi pago, é mais difícil regularizar, deve ser feita uma assembléia para ratear os custos judiciais. Mesmo sendo caro e demorado, traz valorização para o imóvel.

Até a informação de uma área errada do imóvel ou a omissão de vagas na garagem, por exemplo, pode causar problema. É sempre bom conferir se há diferenças entre a certidão municipal e a do cartório de registro. Se houver, é preciso ir à prefeitura regularizar, e outra exigência é averbar a construção. Um imóvel irregular não pode ser financiado por instituições financeiras ou de crédito.

2.5 Sobre a posse e propriedade de bens imóveis

O proprietário ou possuidor de um bem, que teve seu direito violado ou ameaçado tem todos os meios de defesa para garantir que a sua posse seja restabelecida. O tema é de grande complexidade sendo os casos mais comuns os que geram as chamadas ações possessórias. Estas ocorrem quando um imóvel ou terreno é invadido, quando o locatário resiste retirar-se do imóvel, quando os limites do espaço demarcado de um terreno é violado ou ainda nas ações de desapropriação, dentre outros.

As disposições do tema são previstas no Código Civil, na forma do artigo 1.210:

- O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. Turbação significa qualquer ato ilícito (contrário à lei) que impede ou cria um obstáculo ao livre exercício da posse. Nesse caso, o rompimento de cercas, o trânsito de pessoas ou veículos de forma irregular na área que pertence ao proprietário ou possuidor, por exemplo.

- Esbulho é o ato pelo qual o possuidor se vê privado da posse, pode ser de forma violenta ou clandestina: o estranho que invade imóvel deixado por inquilino; o comodatário que não entrega a coisa dada em comodato após o término do prazo contratado.

As ações possessórias visam à proteção da posse, tanto de imóveis quanto de móveis. O Código de Processo Civil menciona as seguintes ações: o interdito proibitório, a manutenção e a reintegração na posse.

Estão previstas as ações de manutenção e de reintegração de posse. A ação de manutenção da posse busca manter o possuidor com a posse do bem. Já, a reintegração, busca reintegrar o possuidor, quando este foi esbulhado (privado) da posse. Por meio do interdito obtém-se uma ordem judicial a fim de cessar os atos perturbadores. Esta ação de reintegração de posse pode ser movida por quem foi esbulhado (desapossado) da coisa que lhe pertence. Busca-se reavê-la e restaurar a posse perdida.

O lucro obtido em terrenos, imóveis, ou qualquer outro bem, que foi obtido por posse ilegal (má-fé) não serão devidas ao esbulhador, haja vista que este adquiriu lucros com um bem que não lhe pertencia.

Prolongando-se no tempo, a posse pode gerar o direito de aquisição da propriedade, por meio da usucapião, podendo o autor da ação, além de requerer a posse, somar o pedido de indenização, perdas e danos, aplicação de pena e desfazimento de obras, construções, plantações, despesas com a reintegração, entre outras, a ser paga pelo réu.

O interdito proibitório tem caráter preventivo, pois tem como fundamento o justo receio. É utilizado para defender o possuidor de uma ameaça à sua posse. Nesse caso, expede-se um mandado proibitório. Esse mandado proibirá a violação que está para ocorrer. Vale lembrar que se o réu desobedecer a esse mandado sofrerá uma pena.

Por fim, as ações de reintegração e manutenção de posse podem ser propostas pelo locatário contra o locador, ação do locador contra terceiro, para assegurar a posse do locatário dentre outras situações semelhantes. Em uma petição inicial contendo provas suficientes o juiz pode conceder liminarmente mandado de manutenção ou de reintegração. A possibilidade de concessão de liminar variará conforme o prazo de ano e dia da ocorrência do fato que atingiu a posse.

O direito quanto à posse é vasto e essencial para várias ações, não somente de manutenção, reintegração, usucapião e adjudicação compulsória, mas também para ação renovatória, desapropriação, ação de despejo, ação revisional de aluguel, condomínios, direito imobiliário, entre outros.

O possuidor deve atentar-se para os prazos de qualquer ameaça ou lesão ao seu direito quanto à posse ou propriedade, pois o tempo é critério para ocorrência de decadência e prescrição, fato que pode impedir de que o morador, proprietário, possuidor ou detentor defenda seus interesses e ainda pode gerar direito de aquisição de posse para aquele que a tomou.

O desconhecimento dos aspectos inerentes ao status de regularidade de um bem imóvel, não estão restritos às camadas de baixa renda ou baixo nível educacional de nossa sociedade. Existe um senso comum, errado e perigoso, de que o recolhimento de IPTU ou mesmo o pagamento de serviços públicos como água e luz, seriam aspectos que *per si* indicariam a “regularidade” do imóvel em questão. De fato, sequer uma escritura definitiva lavrada em Cartório de Imóveis, é garantia plena e absoluta da regular situação de qualquer bem imóvel, como veremos adiante.

Assim sendo, campanhas educativas no sentido de alertar aos riscos e tornar mais claras as exigências legais para regularização de um imóvel, são fundamentais para alertar a sociedade sobre o custo x benefício de regularização de um bem imóvel.

2.6 Todo Imóvel Começa Irregular

Um dos problemas mais graves estudados no direito urbanístico e no direito municipal, muitas vezes com reflexo no direito ambiental, é o dos loteamentos irregulares, que proliferam nos grandes centros urbanos, à conta da especulação e da carência de oferta imobiliária e, lamentavelmente, também por força da grilagem de terras públicas.

Com efeito, as consequências das obras de implantação de parcelamentos irregulares do solo têm trazido, em alguns casos, graves danos ao meio ambiente, dada a

execução de todo tipo de terraplanagem e congêneres sem o inafastável e prévio licenciamento ambiental, além da inexistência de condições mínimas sanitárias, o que incentiva o lançamento de resíduos sólidos e esgotos nos rios e lagos naturais, sem mencionar a falta de rede de coleta de águas pluviais e o correlato risco de enchentes e desabamentos nesses locais, cujas atividades, em geral, representam prejuízos à fauna, à flora e à segurança de seus próprios moradores, às vezes de forma irreparável.

Em meio a esse conjunto de irregularidades, sob a ótica urbanística e ambiental, surgem as controvérsias pelo fato de os adquirentes dos lotes desses parcelamentos clandestinos exigirem do Município ou do Distrito Federal a regularização do empreendimento ilícito, haja vista que os compradores desses lotes, em vez de buscar o ressarcimento dos prejuízos junto ao loteador que lhes vendeu as parcelas, pressionam o Poder Público e o demandam em juízo para resolver situações de fato tormentosas.

A questão não é desconhecida da doutrina, como verbera o professor José Afonso da Silva (CARVALHO, 2009):

"Esses loteamentos (sentido amplo) ilegais são de duas espécies: a) os clandestinos, que são aqueles que não foram aprovados pela prefeitura municipal... o loteamento clandestino constitui, ainda, uma das pragas mais daninhas do urbanismo brasileiro. loteadores parcelam terrenos de que, não raro, não têm título de domínio, por isso não conseguem a aprovação de plano, quando se dignam apresentá-lo à prefeitura, pois, o comum é que sequer se preocupem com essa providência, que é onerosa, inclusive porque demanda a transferência de áreas de logradouros públicos e outras ao domínio público. Feito o loteamento, nessas condições, põem-se os lotes à venda, geralmente para pessoas de rendas modestas, que, de uma hora para outra, perdem seu terreno e a casa que nele ergueram, também clandestinamente, porque não tinham documentos que lhes permitissem obter a competente licença para edificar no lote".

Na verdade, o loteamento tem implicações sobre o bem-estar da coletividade em geral e não pode ser conceituado como simples exercício do proprietário do solo em dividir a sua propriedade em várias parcelas, com o inequívoco fito de lucro, como se não repercutisse sobre o plano urbanístico do território do Município ou do Distrito Federal. É essa a lição de José Osório de Azevedo Júnior, citado pelo jurista e mestre

em direito ambiental, o emérito Paulo Affonso Leme Machado (CARVALHO, 2009), o loteamento não pode e não deve ser entendido apenas como um acontecimento jurídico pelo qual se fraciona a propriedade e se criam direitos decorrentes dos contratos bilaterais entre o loteador e o adquirente do lote.

O loteamento é um fato da mais alta relevância na vida das comunidades e deve ser tratado como um todo, isto é, *“deve ter um ordenamento jurídico tal que atenda às exigências urbanísticas ou rurais da região, da segurança dos compradores e da atividade lucrativa do proprietário”*(CARVALHO, 2009).

O que é, afinal, o parcelamento do solo? É a atividade do proprietário que subdivide uma gleba de terra em parcelas menores, transformando a gleba original parcelada em lotes novos. Parcelamento é gênero de que são espécies o loteamento e o desmembramento.

A própria Lei Federal nº. 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) conceitua as duas figuras. Dispõe o § 1º. do art. 2º. da Lei Federal no. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo para fins urbanos):

"Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

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

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

Registre-se que a União tem competência para editar normas gerais, enquanto os Estados e Municípios podem estabelecer suas regras, desde que não conflitem com as disposições gerais de lei federal, haja vista tratar-se de competência concorrente sobre direito urbanístico (art. 24, I e §§ 1º a 4º, Constituição Federal de 1988).

A diferença básica entre loteamento e desmembramento é que, no primeiro, abrem-se novas vias e logradouros públicos, enquanto no segundo não.

O interessado em promover um loteamento do solo urbano deve, desde que não sujeito o terreno a ser parcelado às restrições impeditivas dos incisos I a V do art. 3º da Lei 6.766/79, apresentar projeto à Prefeitura Municipal ou ao Distrito Federal, com a obediência dos requisitos dos artigos 4º, 5º e 6º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano. O projeto será aprovado pelo Distrito Federal ou Município (art. 12, Lei 6.766/79) e pelos Estados nos casos excepcionais previstos nos incisos I a III do art. 13 da Lei 6.766/79.

É requisito básico que o parcelador ou loteador, evidentemente, seja o proprietário da gleba original, pois a ninguém é dado direito de parcelar solo de propriedade alheia. Outra consideração relevante é que, ainda que nominado "condomínio" ou "rural", se a atividade se enquadrar na previsão legal alusiva ao loteamento, deste será a natureza jurídica do empreendimento.

Note-se que o instituto de direito civil denominado condomínio pressupõe uma co-propriedade dividida em frações ideais, mas, quando efetivamente dividida uma gleba em lotes fisicamente individualizados, objeto de propriedade individual exclusiva e distinta, resta prejudicado o rótulo de propriedade condominial.

“Como abertas novas vias dentro da gleba original, parcelada a gleba em lotes perfeitamente definidos e fisicamente individualizados, objeto de domínio exclusivo pelo adquirente do lote, está-se falando de uma modalidade de parcelamento do solo denominada loteamento, por força de expressa disposição legal” (art. 2º, § 1º, Lei Federal nº. 6.766/79).

O loteamento não é rural, ainda que assim denominado, se não se destina à exploração agrícola, agro-pastoril ou extrativista mineral. Se se volta à ocupação nitidamente urbana, reger-se-á pelos ditames da Lei 6.766/79. O título "Condomínio Rural" geralmente é empregado pelo loteador com o propósito de evadir-se às exigências da Lei nº. 6.766/79, quando encobre nítida finalidade urbana.

Podem-se resumir as providências necessárias para a regularização ou a implantação legal de um loteamento urbano, conforme as exigências da Lei Federal nº. 6.766/79: o loteador deve submeter o projeto do parcelamento à prévia aprovação do Distrito Federal ou Município, obter o licenciamento ambiental, se o caso, e, depois de aprovado, promover o registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis,

quando, e somente a partir desse momento, poderão ser alienados os lotes a terceiros, como segue dos seguintes preceitos:

Reza o artigo 12 da Lei nº. 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo): "O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal...". Dispõe o artigo 18 do mesmo estatuto: "Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo a registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta dias), sob pena de caducidade da aprovação...".

Já o artigo 37 do mesmo diploma legal assevera: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado". Prevê ainda o art. 50, I, da Lei Federal nº. 6.766/79:

"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".

Ainda, reza o art. 52 da Lei no. 6.766/79: “

“Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de compra e venda de loteamento ou desmembramento não registrado. Pena: detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis ”.

No mesmo compasso, o artigo 167, I, 19, da Lei no. 6.015, de 31.12.73 (Registros Públicos), dispõe: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos... I - o registro... 19) dos loteamentos urbanos e rurais”.

Interessante ponderar equívoco que normalmente é cometido e lesa os interesses dos consumidores adquirentes dos lotes. O loteador ou um terceiro comprador das frações apresenta a escritura do registro de imóveis em que figura a gleba ou área original, objeto de parcelamento. Assim, o terreno que foi loteado é apresentado como regular. Para a celebração da compra e venda dos lotes, todavia, o loteador lavra

escritura pública junto a Cartório de Offícios e Notas, declarando transferir os direitos de lote da gleba original.

É que o loteador está vendendo, de regra, frações de loteamento sem registro no cartório de imóveis, ainda não aprovado pelo Distrito Federal ou Município, às vezes mesmo área pública, a conhecida e criminosa grilagem de terras. Esclareça-se: o loteamento é o resultado da subdivisão do terreno original, formando-se lotes. Antes de o projeto de loteamento aprovado ser registrado no cartório de imóveis, só existe, no plano jurídico, a própria gleba original não parcelada. Quando registrado o próprio loteamento, a área originária loteada deixa de existir para, em seu lugar, no registro de imóveis, constarem o parcelamento e os seus respectivos lotes.

Assim, se se cuidasse de um loteamento regular, com registro no cartório de imóveis, o loteador venderia os lotes junto ao cartório imobiliário competente, e não o de ofício de notas. A lei exige, para efeito de regularização, o registro imobiliário do projeto do loteamento como um todo e não em suas frações, mesmo assim somente depois de aprovado pelo Distrito Federal ou Município. Antes do registro global do projeto de parcelamento aprovado (não da gleba de terra original) junto ao Registro de Imóveis, o loteamento é considerado juridicamente irregular. Todo loteamento, para efeito de regularização, deve ser levado a registro no cartório de registro de imóveis, após a aprovação do projeto pelo município, porquanto o registro imobiliário é condição *sine qua non* da regularidade de todo loteamento, seja urbano ou rural.

Quando não aprovado pelo Distrito Federal ou Município, sem registro do parcelamento como um todo no Cartório do Registro de Imóveis, o loteamento é considerado ilegal e clandestino e os seus lotes não poderão ser vendidos, a teor do disposto no art. 37 da Lei nº. 6.766/79.

A prova da propriedade do lote não poderá ser feita por meio de instrumento particular de contrato de compra e venda ou mesmo escritura lavrada no Cartório do Registro de Notas, porque insuscetíveis de transferir o domínio. A titularidade do domínio sobre imóvel depende de escritura pública e mesmo assim registrada em Cartório do Registro de Imóveis, único competente para a transferência da propriedade imóvel segundo o Direito Brasileiro. Preceitua o artigo 530, I, do Código Civil Brasileiro em vigor: "art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel... I - Pela transcrição do título de transferência no registro de imóvel".

No caso do Distrito Federal, a existência legal de um loteamento depende da observância dos seguintes requisitos de lei: o loteador deve apresentar ao Distrito Federal, para aprovação, um projeto urbanístico do parcelamento, devidamente acompanhado de prova de domínio da gleba a ser parcelada e outros documentos (art. 12, Lei Federal nº. 6.766/79); deve requerer o licenciamento ambiental do projeto de parcelamento e apresentar Estudo e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA (§ 1º, art. 289, Lei Orgânica do Distrito Federal, art. 225, § 1º, IV, Constituição Federal de 1988). Se aprovado o projeto urbanístico do loteamento pelo Distrito Federal, depois de obtido o licenciamento ambiental, deverá o loteador promover o registro do loteamento no competente Cartório de Registro de Imóveis (art. 3º, XIV, Lei Distrital no. 992, de 28 de dezembro de 1995; art. 18, Lei Federal n. 6.766/79; art. 167, I, 19, Lei Federal no. 6.015/13 - Lei dos Registros Públicos)

Se o loteamento nem mesmo projeto urbanístico aprovado pelo Distrito Federal ou Município possui, também não tem registro no Cartório de Registro de Imóveis, o que torna a venda dos lotes e os contratos particulares respectivos ilegais e, portanto, nulos de pleno direito. De fato, se o loteamento não foi aprovado pelo Poder Público, nem apresenta licenciamento ambiental, nem tão-pouco dispõe do indispensável registro no Cartório de Registro de Imóveis, o empreendimento não tem existência de direito, é ilegal e clandestino. Se o principal (o loteamento) não goza de existência à luz da ordem jurídica, o acessório (os lotes resultantes da subdivisão da gleba original e do loteamento) resta eivado do mesmo vício de ilegalidade.

Os contratos particulares de compra e venda dos lotes ou frações ideais, bem como todos os demais negócios de alienação das parcelas de um loteamento ilegal, são nulos de pleno direito, por contrariedade aos artigos 82, 145, II e III, e 530, I, do Código Civil em vigor. Com efeito dispõem os preceitos legais:

"Art. 82. A validade do ato jurídico requer agente capaz (art. 145, n. I), objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (art. 129, 130 e 145)".

"Art. 145. É nulo o ato jurídico: II - quando for ilícito, ou impossível, o seu objeto; III - quando não revestir a forma prescrita em lei".

"Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: I - pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel".

A lei proíbe a venda de lotes de loteamento sem registro no Cartório de Registro de Imóveis (art. 37, Lei Federal no. 6.766/79). Os negócios jurídicos de compra e venda de frações ideais ou lotes de loteamento, portanto, se celebrados expressamente contra vedação legal, são atos jurídicos nulos, porque possuem objeto ilícito (art. 145, II, Código Civil). Como se cuida da compra e venda de imóveis, a lei prescreve forma especial: o contrato deve ser mediante instrumento público e a propriedade imóvel somente se transmite por meio de transcrição do título de transferência no cartório de registro de imóveis (art. 530, I, Código Civil). Como os contratos geralmente são celebrados por instrumento particular e como não operada a transcrição do título no cartório de registro de imóveis competente, os atos jurídicos são nulos também porque não revestem a forma prescrita em lei (art. 145, III, Código Civil).

O ponto é: o direito federal pátrio não permite a venda de lotes de loteamento não registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Todo loteamento, seja com finalidade urbana ou rural, somente passa a existir no mundo jurídico depois de registrado e inscrito no Cartório de Registro de Imóveis competente, porquanto o registro imobiliário é condição *sine qua non* da própria existência legal de qualquer loteamento. Antes do registro do próprio loteamento no Cartório de Imóveis, o empreendimento ainda não é reconhecido pela ordem jurídica.

Então, se o loteamento (principal) não existe no plano jurídico, os lotes dele resultantes (acessório), *ipso facto*, também não gozam de existência legal. Portanto, se os lotes ou parcelas não existem no mundo jurídico, como poderiam ser objeto de compra e venda?

Portanto, se os lotes, assim como o loteamento do qual se originaram, não têm registro no Cartório de Registro de Imóveis, como seria possível admitir a respectiva alienação, desde que a propriedade imóvel somente se transfere por meio da transcrição do título no cartório imobiliário, nos termos do art. 530, I, do Código Civil? Não se pode tolerar a venda daquilo que não existe.

Efetuada o registro do loteamento, a lei confere ao imóvel o estado de propriedade loteada. Faculta-se ao loteador publicar anúncios e outros meios de propaganda de venda dos lotes com preços a seu critério e condições de pagamento e indexação que atendam à legislação vigente, mencionando sempre o número e a data do registro imobiliário.

Destarte, vê-se que é pacífico, não somente no direito positivo, mas também na doutrina, que não se pode, até mesmo por lógica, vender lotes de um loteamento não registrado no Cartório de Registro de Imóveis, justamente porque, *in casu*, como é a inscrição que dá existência no mundo jurídico ao loteamento (principal), o loteamento, por não estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis, não existe no plano jurídico. Conseqüentemente, se o principal (o loteamento) não tem existência legal, como poderia ser vendido o acessório (os lotes), que também não existe para o universo jurídico? Ora, se o direito não reconhece a validade do próprio loteamento enquanto não registrado, como admitir, por provimento judicial declaratório, que os lotes dele originários poderiam ser vendidos?

Em conseqüência do que foi explicitado acima que o art. 37 da Lei Federal no. 6.766, de 19.12.1979 dispõe: *"é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado"*. Não pode ser vendida uma parcela ou parte (lote) de um empreendimento (loteamento) que não existe, pois só tem existência perante o direito a partir do registro do projeto de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis. Admitir o contrário significa, por absurdo, o mesmo que se permitir que sejam vendidos apartamentos de um condomínio em propriedade horizontal, sem que o empreendimento nem esteja registrado no cartório imobiliário competente, o que, a propósito, também é proibido pela Lei Federal no. 4.591, de 16.12.1964, em seu art. 32, *caput* e alíneas de 'a' até 'p' e § § 1º. a 12, sob o mesmo fundamento.

Um lote que integre um loteamento não registrado no Cartório de Registro de Imóveis não pode ser alienado porque inexistente para o direito. Daí o motivo de a regra da proibição de venda de lotes de loteamento urbano não registrado no cartório imobiliário (art. 37 da Lei Federal no. 6.766/79) e da venda de unidades de incorporação imobiliária também sem registro imobiliário (art. 32 da Lei Federal no. 4.591/64) aplicar-se, por igual fundamento, no tocante à venda de lotes de loteamento rural não registrado no Cartório de Imóveis (art. 167, I, 19, Lei Federal no. 6.015/73; art. 89 do Decreto Federal no. 59.428, de 27.10.1966; item 4.7.2 da Instrução Normativa - INCRA no. 17.b., de 9.12.1980; art. 61, *caput*, da Lei Federal no. 4.504/64).

Parece não amparar o loteador, a inovação do direito de usar, gozar e dispor enquanto faculdade inerente ao direito de propriedade. A tese individualista de interpretação do direito de propriedade, segundo a qual se defendia ao proprietário as

faculdades de usar, gozar e dispor da coisa como lhe aprouvesse, foi concepção em vigor no século XVIII, mas atualmente se mostra de todo repelida pelo ordenamento jurídico das nações civilizadas, que elegeram a propriedade em função social.

De fato, o inciso XXII do artigo 5º. da Constituição Federal de 1988 dispõe que: "é garantido o direito de propriedade ". Mas o inciso XXIII do mesmo artigo da Lei Fundamental reza que: "a propriedade atenderá a sua função social".

A atividade de lotear ou desmembrar a sua gleba original não isenta o proprietário do dever de observância das normas legais e regulamentares disciplinadoras do parcelamento do solo, tanto para fins urbanos como rurais, haja vista que o Distrito Federal e os Municípios não estão, sob hipótese alguma, a negar o exercício do direito de propriedade, mas conformando-o aos interesses do bem-estar coletivo e da sua função social, em consonância com a lei e com o bom direito.

A constituição de loteamentos ilegais e clandestinos configura mal exercício do direito de propriedade privada, haja vista que a divisão de uma gleba original em diversas parcelas, com vistas à formação de lotes, atividade reputada como parcelamento do solo, determina adensamento populacional, despesas para o Poder Público com a instalação de equipamentos urbanos (serviços de utilidade pública, como luz, telefonia, esgotamento sanitário e congêneres), além de inevitável impacto ao meio ambiente.

É evidente que atividade de tamanha repercussão urbanística e ambiental, como é o caso do parcelamento do solo, não pode ser exercida à revelia de qualquer controle do Poder Público, mas, ao contrário, sobre ela incidem, por força de lei, diversas limitações administrativas, além da imperatividade da aprovação dos projetos de loteamento ou desmembramento pelo Município ou Distrito Federal.

De fato, conquanto titulares do domínio sobre a gleba original, não assiste aos proprietários o direito de parcelar o solo rural ou urbano, sem que antes promovam a regularização do loteamento como um todo, colhendo a aprovação do Distrito Federal, sobretudo no que tange à tutela do meio ambiente e urbanística, além de providenciar o registro imobiliário da modalidade de parcelamento do solo, exigível por força de lei. Antes disso, fica terminantemente proibido o registro dos lotes ou parcelas junto aos Cartórios do Registro de Imóveis

A questão do parcelamento do solo não apenas depende da classificação de mero exercício do direito de propriedade, mas, ao contrário, a questão insere-se, hoje, nos lindes do direito urbanístico e na perspectiva da função social da propriedade, desde o advento das Leis Federais 4.504/64 e 6.766/79, ainda mais em se tratando de loteamentos irregulares, porquanto o intento de lucro individual sobrepuja, egoísticamente, toda e qualquer perspectiva de ordenação da atividade de urbanização no Distrito Federal, causando gravíssimos problemas sociais e urbanos, notadamente porque, depois de alienadas as parcelas da divisão da gleba original irregularmente loteada, fica ao Estado o dever de, *depois de atendidos os requisitos legais e regulamentares*, instalar equipamentos públicos e infra-estrutura nos loteamentos, dos quais resultam, com frequência, danos irreversíveis ao meio ambiente, devido à localização destes em unidades de conservação ambiental, *a par da inexistência de sistema de esgotamento sanitário e de coleta de águas pluviais, de que resulta a eleição de lagos e rios para despejo de esgotos e efluentes*.

Ainda que se admita tratar-se, de fato, de parcelamentos de fins rurais e que, no seu desenvolvimento, não sofrerão distorções tendentes à implantação de loteamentos urbanos (o que se tem verificado com enorme frequência), constata-se que os proprietários se julgam no suposto direito de alienar as suas parcelas a terceiros, de construir as edificações que bem lhes aprouver nos seus lotes (independentemente de autorização edilícia da Administração), de receberem todas as regalias do Estado mediante a prestação de serviços de utilidade pública, à revelia das vedações da normas legais e regulamentares, federais e distritais. Não lhes interessam, por igual, as danosas repercussões causadas ao meio ambiente. Consideram-se, assim, no direito de sobrepor-se às exigências da lei e dos regulamentos, instaurando uma pretensa supremacia do interesse privado sobre o interesse público, em frontal violação da perspectiva vigente no ordenamento jurídico pátrio.

A questão urbanística (na qual se inclui a figura do parcelamento do solo urbano ou rural) alçou-se em nível de previsão constitucional, dada a relevância da matéria para o bem-estar de toda a coletividade, haja vista o célere crescimento dos aglomerados urbanos, o que impôs foros de excepcional interesse público ao ordenamento urbanístico, mormente em razão do imperativo de se regulamentar a ocupação do solo urbano e rural.

Tanto assim que o artigo 30, inciso VIII, da Lei Suprema de 1988 preceitua que: "Compete aos Municípios... VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".

É dever do Poder Público ordenar a ocupação, o uso e o parcelamento do solo urbano e rural do seu território, no superior interesse de preservação do meio ambiente, das florestas, da fauna, da flora e dos bens que compõem o patrimônio histórico, estético, turístico, paisagístico e cultural, cuja defesa incumbe à Administração por missão constitucional e para cujo cumprimento o Estado exerce o seu legítimo e legal poder de polícia. As formas mais comuns de formas irregulares de ocupação urbanística são as seguintes:

- Terrenos:
 - Invasões;
 - Assentamentos – prazos mínimos: para Usucapião Urbano (acontecendo mais comumente) o tempo mínimo de ocupação é de cinco anos sem oposição do proprietário, para o Usucapião Rural, seu tempo mínimo é de 10 anos, nas mesmas condições;
 - Compras realizadas sem a completa documentação.
- Construções e Benfeitorias:
 - Construção;
 - Reformas – com ou sem acréscimo – realizadas sem a completa documentação.

2.7 Processo de Urbanização Brasileira

Para Scarlato (1996), o processo de urbanização brasileira, que se desenvolveu desde a consolidação das relações capitalistas de trabalho, quando o trabalhador teve que negociar no mercado imobiliário sua moradia, acabou gerando no interior de cada

cidade a existência de duas cidades: a legal e a ilegal. A primeira resulta de um processo de apropriação e uso do solo urbano que se enquadra dentro das normas técnicas dos códigos de obras e leis municipais de uso e ocupação do solo e que está garantido pelas formas regulares do direito de propriedade. A segunda resulta de formas de grilagem e de loteamento feitos por empresas imobiliárias que atuam na clandestinidade, iludindo a boa-fé dos trabalhadores de baixa-renda, ou então de ocupações de terrenos públicos e privados por pessoas impelidas pela necessidade de um lugar para morar. Em sua grande maioria, são precárias as construções desse segundo tipo de cidade, encontrando-se em geral fora das normas técnicas exigidas por lei. Legalidade e ilegalidade representam o verso e o reverso de uma urbanização na qual a moradia representa a mais cara mercadoria.

De Soto (2001), por sua vez, apresenta uma interpretação diferente daquelas dadas até então pelos estudiosos da temática do desenvolvimento para justificar o fracasso dos países mais pobres nas suas diversas tentativas de superar o atraso econômico. Conforme ele afirma, a maior parte dos pobres dos países em desenvolvimento não possui a propriedade de seus imóveis regularizada, e com isso encontra dificuldades em conseguir financiamento formal.

Segundo De Soto (2001), a regularização dos ativos imobiliários libertaria este “capital morto” de sua redoma, e com isso as pessoas mais pobres poderiam buscar financiamento para diversos fins, utilizando seus imóveis como garantia. Os direitos de propriedade bem definidos sobre os ativos imobiliários elevariam o valor destes ativos e reduziram os custos de transação, aumentando com isso a segurança para as operações financeiras e, consequentemente, baixando a taxa de juros. Desta forma, o mercado de crédito poderia se expandir e, a partir do espírito empreendedor dos informais, a economia poderia crescer mais rapidamente devido aos novos investimentos. Destarte, os pobres dos países menos desenvolvidos não são tão pobres quanto se imagina, pois estes ativos ilegais geram renda, sendo responsáveis pelo sustento de inúmeras famílias e pela prestação de uma série de serviços. Ainda que não tenham acesso ao crédito bancário e aos financiamentos governamentais, o que os impede de expandir os negócios, os trabalhadores informais estão presentes em inúmeros setores da economia, não podendo mais ser ignorados por governos e institutos de pesquisa e estatística.

Os pobres, na visão de De Soto (2001), não representam um problema, mas sim a solução para os países em desenvolvimento. As políticas propostas pelo Banco Mundial, por exemplo, vinham sendo influenciadas pela concepção do economista De Soto (2001) que atribui a pobreza dos países em desenvolvimento à extralegalidade no sistema fundiário. Segundo ele, o fato dos direitos de propriedade não serem adequadamente documentados impede que os ativos pertencentes aos pobres do Terceiro Mundo sejam transformados em capital.

Assim, o termo regularização fundiária passa a designar desde a legalização jurídica dos lotes urbanos através da aquisição do domínio ou posse da terra, até as intervenções públicas mais amplas e, segundo Alfonsin (1997), engloba os aspectos jurídicos, territoriais e sociais, objetivando assegurar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, implicando na melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania.

No Brasil, as tentativas de intervenções no espaço construído que contemplam esse conceito mais amplo da regularização fundiária ainda são tímidas ante a dimensão do problema a ser enfrentado nas grandes cidades. Em Recife-PE, ocorreram as primeiras tentativas de definição de medidas jurídicas de titulação que pudessem contemplar a permanência da comunidade de moradores em áreas de ocupação informal, através das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS -, criadas em 1980 (LOSTÃO, 1991).

Belo Horizonte é também uma referência fundamental nesse sentido. A lei que criou o Pró-Favela, em 1983, foi a pioneira ao propor um programa social de regularização, demarcando as favelas como áreas residenciais para fins de moradia (FERNANDES, 2003).

Em Salvador-BA, em 1978, o decreto 5.403/1978 (SALVADOR, 1978), visando efetivar uma experiência piloto em área de proteção socioecológica, considerou a localidade do Nordeste de Amaralina como Zona Homogênea, sujeita a normas urbanísticas diferenciadas. Mais tarde, no Plano Diretor de 1984 foram criadas as Áreas de Proteção Socioecológica – APSE-, que visavam impedir a expulsão das populações moradoras em áreas informais localizadas em zonas valorizadas da cidade, instituindo medidas restritivas de uso do solo, assim como o são em Recife-PE.

3. Aspectos Financeiros e Econômicos da Regularização Imobiliária

3.1 Mecanismos de financiamento

Os investimentos realizados pelas empresas possuem um duplo papel na economia: além de representarem um importante componente da demanda agregada, eles elevam a capacidade produtiva ao longo do tempo. Correspondem ao incremento ao estoque de capital que pode decorrer da compra de prédios, máquinas ou equipamentos pelas empresas, assim como da variação de estoques, sejam eles de matérias-primas, bens semi-elaborados ou bens acabados. (LOPES e VASCONCELLOS, 2008).

No entanto, a realização de investimentos envolve um processo de decisão minucioso, através de avaliação conjunta de retorno, riscos e possibilidades de financiamento. Assim, vários estudos vêm hoje, tratar a questão da interdependência entre o sistema financeiro e o sistema industrial.

De acordo com Pinto Jr. *apud* Kupfer (2002), as preocupações se voltam para o entendimento sobre como as condições e estruturas de financiamento das empresas influenciam suas decisões de investimento. As características técnicas e econômicas de um projeto de investimento podem ser influenciadas pela estrutura de endividamento da firma e pelas condições de financiamento impostas pelo sistema financeiro. Deste modo, as escolhas tecnológicas das firmas podem, inclusive, estar condicionadas a problemas relacionados com a oferta e os instrumentos de crédito disponíveis.

As firmas têm a sua disposição algumas alternativas de financiamento para seus potenciais projetos de investimento, sendo que nem todas são possíveis para todas as empresas, de um modo geral:

- Reversão dos lucros retidos (autofinanciamento);
- Emissão de ações (captação de recursos dos acionistas);
- Emissão de títulos financeiros (mecanismos de financiamento direto);
- Empréstimos bancários (mecanismos de financiamento indireto)

As decisões passam assim, pela resposta às seguintes questões:

- Que taxa de desconto deve ser utilizada?
- Qual o custo de capital máximo que é possível suportar?
- Como selecionar investimentos em situação de restrição de crédito?

De acordo com o autor, o uso das diferentes alternativas de financiamento estaria sujeita, portanto, aos aspectos referentes às condições de acesso ao crédito e às diversas técnicas de financiamento.

Quando da oferta de créditos, as instituições financeiras levam em consideração, conjuntamente, tanto a rentabilidade esperada dos projetos a serem financiados, como a capacidade da firma de reembolsar as dívidas contratadas. Empréstimos avaliados como mais arriscados costumam ter também condições mais restritivas: prazos mais curtos e taxas de juros mais elevadas. Este é um aspecto fundamental, pois a arbitragem de uma taxa de desconto irá refletir escolhas estratégicas, quando temos situações de racionamento de crédito.

O conhecido método do valor presente para avaliação de projetos de investimentos favorece a exploração de economias de escala e o desenvolvimento de grandes projetos num contexto em que não existam restrições de financiamento. Deste modo, dados dois projetos, A e B, cujos investimentos iniciais sejam, respectivamente, $I_A = 1.000$ e $I_B = 200$, mas em que o cálculo do valor atual aponte que o valor do primeiro é mais elevado que o do projeto B, o projeto A é selecionado, apesar do maior investimento inicial.

Entretanto, como lembrado por Pinto Jr. *in* Kupfer (2002), num contexto de racionamento de crédito, esse tipo de método tende a ser insuficiente, pois o desenvolvimento do projeto A pode não se concretizar. O equacionamento financeiro desta alternativa de investimento apresenta um grau de complexidade bem mais elevado em função da diferença do custo do investimento inicial.

“O papel ativo do sistema financeiro confere um caráter seletivo às decisões de oferta e restrição de crédito. Nesse caso, o que importa são as condições de solvência do tomador de empréstimo que deve ser capaz de oferecer garantias de reembolso dos recursos emprestados.” (PINTO JR. *in*: KUPFER, 2002).

Decorre deste modo, a elevada importância de uma reestruturação urbana, com a regularização dos imóveis sendo então uma alternativa fundamental na expansão das garantias deste reembolso.

Além disso, sobretudo as pequenas e médias empresas dependem dos mecanismos de financiamento indiretos e, entre as garantias comumente exigidas nestes, podemos citar:

- Hipoteca;
- Alienação fiduciária dos bens financiados;
- Penhor de bens pré-existentes;
- Fiança ou aval.

3.2 Implicações da Lei de Alienação Fiduciária Sobre o Crédito

De acordo com Fortes (2007), a principal forma de acesso da população de baixa renda ao solo urbano se dá através da informalidade. O problema não apenas é verificado em grandes aglomerados urbanos, também tem caracterizado grande parte dos municípios brasileiros. Em geral, favelas abrigam a população menos favorecida da sociedade, habitantes que não têm acesso suficiente à renda, ao emprego formal, à educação, à segurança e aos demais aspectos básicos de cidadania. Nas regiões metropolitanas do país, a questão tem tido maior repercussão, tendo em vista a série de problemas decorridos, principalmente relacionados à violência.

Para os autores acima citados, o acesso à terra e construções urbanas no Brasil muitas vezes recai sobre a divisão entre loteamentos centrais e na periferia e, na invasão de áreas públicas ou privadas. Como resultado, eles observam que as principais cidades apresentam áreas centrais cercadas por moradias irregulares ou ilegais, carentes de saneamento básico, serviços de saúde e educação, espaços verdes e cujo transporte público é insuficiente e caro.

Além disso, os autores concluem que mesmo com uma redução da regulação sobre a ocupação urbana e que, portanto, estimularia a oferta formal de habitações, o resultado não tende a ser óbvio. Haveria sim um incremento na oferta do setor de habitação formal, todavia, este crescimento tende a ser menor que o necessário para atender a população residente na irregularidade e ilegalidade mais o fluxo de indivíduos que tendem a ser atraídos devido ao desenvolvimento urbano. Deste modo, o efeito líquido tende a ser perverso.

Grande parte dos centros econômicos do país convive com as distorções trazidas pela má distribuição de renda. A característica pode ser verificada ao se observar os bairros residenciais da região, com áreas nobres que demonstram impressionante desenvolvimento em contraposição com a ocorrência de favelas e assentamentos ou aglomerados espontâneos, originados por invasões, assim como as favelas. Em certos casos, a disparidade é observada em um só lugar: em Recife, por exemplo, a comunidade “Entra a Pulso”, caracterizada pela miséria de sua população, está inserida em um dos metros quadrados mais valorizados da cidade, o bairro de Boa Viagem. Naquela comunidade, elevada concentração de habitantes se aglomera em imóveis irregulares. A tentativa de acordos para a retirada da população da área, porém, não é trivial. Muitos moradores preferem não sair da região para residir em conjuntos residenciais no entorno da cidade, pois a maioria obtém sua renda nas proximidades (GIL, 2009).

Característica semelhante, ainda no exemplo da cidade do Recife, apresenta-se no bairro de Brasília Teimosa, que abriga população de baixa renda, mas que está localizada em orla marítima entre o centro histórico de Recife e o bairro de Boa Viagem. O poder público municipal já há alguns anos tem empreendido esforços para a urbanização da área, ainda que se reconheça a forte presença de imóveis irregulares (GASPAR, 2009).

Em geral, um imóvel é constituído por terreno, ou terreno e edificação, que são as benfeitorias. As formas mais frequentes para a posse de terrenos irregulares são as seguintes, quando feitas sem o cuidado necessário: usucapião, assentamento ou compra. As invasões também levam à posse da propriedade, mas já assumem ilegalidade. Quanto às edificações ou benfeitorias, destacam-se as seguintes: construção, reforma

com ou sem acréscimo, também quando realizadas sem os cuidados necessários – dentre estes, são importantes a existência de projetos e sua tramitação nos órgãos competentes.

O que chama atenção é que a manutenção da posse em condições de irregularidade acaba por impedir que as famílias se apoderem, de forma substancial, de seu patrimônio existente. Estas, nesse sentido, não têm aproveitado a disponibilidade de garantias para seus financiamentos, tendo em vista a Lei Nº 9.154/1997, que instituiu o contrato de alienação fiduciária de bens imóveis.

A Lei passou a ser praticada por alguns bancos a partir de 2005, ganhando espaço gradualmente. Destarte, famílias poderiam utilizar seus imóveis residenciais, mesmo sendo seus únicos bens imóveis, com o objetivo de fornecer garantias a instituições bancárias e financeiras.

Porém, de acordo com Figueiredo (2008), estima-se que o estado de Pernambuco apresenta mais de 60% de imóveis não regularizados. Na Região Metropolitana do Recife, o problema é agravado, deixando ampla população à margem da formalidade imobiliária. Em decorrência, essas famílias terminam por não aproveitarem os benefícios da lei, que estimula a obtenção de crédito.

De acordo com o Art.22 da referida lei, permite-se a existência de um negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Nesse contrato, segundo o Art.26, quem aliena a propriedade é o próprio devedor ou fiduciante, e se este não pagar o financiamento contratado, a propriedade do imóvel que serve de garantia ficará consolidada em nome do credor.

Referido regime difere do caso da hipoteca. Neste, o imóvel fica registrado em nome do proprietário, apenas gravado com a garantia hipotecária em favor do credor. Com a quitação da dívida, é efetuado o cancelamento da hipoteca. Por outro lado, no caso da alienação fiduciária e segundo o Art. 25, o pagamento integral do financiamento extinguirá a propriedade, cabendo ao devedor transferir o imóvel para o seu nome, mediante a apresentação do termo de quitação. Porém, de acordo com o Art.26, se o devedor se tornar inadimplente, ficará consolidada a propriedade plena do imóvel em nome do credor fiduciário, após o devedor ser regularmente notificado para purgar a mora.

No entanto, de acordo com o Art.27, mesmo voltando a propriedade plena ao credor fiduciário, este será obrigado a levar o imóvel a leilão público, no prazo de trinta dias após a consolidação da propriedade em seu nome. No primeiro leilão, o maior lance deverá corresponder, no mínimo, ao valor de avaliação do imóvel. Caso seja inferior, deverá ser realizado um segundo leilão, quando poderá ser aceito o maior lance, desde que igual ou superior ao valor da dívida mais as despesas com a realização do leilão, prêmios de seguros, encargos legais e contribuições condominiais. Se o valor apurado no leilão for superior à soma de dívida e despesas, o saldo positivo será restituído ao devedor.

Na prática, a legislação permitiu que instituições de financiamento pudessem tomar como garantias bens imóveis ainda que estes sejam únicos para a família devedora. Linhas de financiamento oferecidas por bancos médios, como PanAmericano, Brazilian Mortgages, Schahin, Sofisa e Paulista, puseram em prática a lei de alienação. Nessas linhas, o cliente pode tomar empréstimo para qualquer finalidade, inclusive comprar outro imóvel, e dar como garantia sua casa ou apartamento (BRUNO, 2007). Isso elevaria a disponibilidade de crédito, desde que os imóveis dados como garantia fossem regulares.

Entretanto, isso não ocorre efetivamente, já que é significativa a existência de mercados imobiliários informais e a decorrente ocorrência de favelas e loteamentos clandestinos e irregulares (ARANTES, 2008). Como explica Silva (2006), Os programas públicos de urbanização e regularização fundiária ainda são insuficientes, pois a maioria dos imóveis nos bairros populares ou comunidades não tem Escritura Pública de qualquer natureza ou documento registrado em cartório.

Associações de moradores ou membros de movimentos sociais fazem o papel de corretores nas comunidades. Quanto mais próximas de bairros nobres, maior a especulação que recai sobre as áreas. Vale ainda destacar a ocorrência de imóveis comerciais irregulares, que também poderiam ser utilizados pelos proprietários para a própria expansão do negócio.

De acordo com Campos (2008), pequenos bancos começaram a investir na concessão de crédito pessoal com garantia do imóvel, concedendo empréstimos de 50% a 60% do valor do imóvel residencial ou comercial, com prazo de até 72 meses para pagar e a juros que vão de 1,6% a 2,2% mensais. A matéria, porém, indica que não faz

parte da cultura brasileira colocar um imóvel no penhor. Ainda assim, aponta para a utilização dessa modalidade de crédito por parte de pequenas empresas. Mas as possibilidades de aproveitamento do crédito ainda são incipientes.

A dificuldade para oferecer garantias impede o acesso ao crédito por parte de micro e pequenas empresas, que acabam sendo barradas pelos bancos quando vão procurar empréstimos. Muitas das micro e pequenas empresas do estado de São Paulo nunca tomaram empréstimos, um grande número destas não pode apresentar as tradicionais garantias reais exigidas pelos bancos, o que incluem hipotecas e alienações fiduciárias.

Ainda em relação ao micro crédito, cabe citar algumas idéias desenvolvidas por Servet, discutidas pelo Fórum Brasileiro de Economia Solidária (2008). Segundo ele, as transferências financeiras e os micro seguros podem ser desenvolvidos. Todavia, as necessidades de água, educação, saúde e transporte são, para os pobres, bem mais urgentes, e não serão os micro seguros que as farão florescer.

Constata que o micro crédito tende a melhorar a gestão dos orçamentos familiares e é útil no sentido de estabilizar pequenas atividades empresariais. Mas que, mesmo assim, não pode pretender ser um elemento indispensável na erradicação da pobreza. Os fundos do micro crédito são, muitas vezes, utilizados para despesas de alimentação e saúde, ou seja, indispensáveis. E estas despesas, não sendo investimentos geradores de rendimento, podem conduzir ao crescimento do endividamento e gerar ainda mais dificuldades.

3.3 A Economia Clássica

A teoria econômica clássica parte do pressuposto fundamental de que o mundo econômico é governado por leis naturais, as quais, se forem deixadas a funcionar livremente, produzirão sempre os melhores resultados possíveis, essa forma de pensamento é também conhecida como a política econômica baseada no *laissez-faire* (BRESSER-PEREIRA, 1968).

Ainda de segundo trabalho de Bresser-Pereira, a macroeconomia clássica partia ainda de dois pressupostos importantes: de que os preços e salários eram sempre flexíveis e o de que a moeda não era utilizada com fins de entesouramento. O primeiro pressuposto, da existência de preços flexíveis é importante para a macroeconomia clássica, este pressuposto permite a garantia do pleno emprego sem qualquer intervenção por parte do governo na economia. No momento em que uma queda momentânea na procura agregada levasse à redução da atividade econômica e ao desemprego, os salários (o preço do trabalho) seriam reduzidos, os preços das mercadorias produzidas com o respectivo trabalho cairiam, a procura aumentaria, a produção voltaria a aumentar, e o pleno emprego seria restabelecido. O segundo pressuposto da macroeconomia clássica é o de que a moeda não é utilizada para entesouramento. A moeda para os clássicos é uma unidade de conta e um meio de troca. Além de servir para se somarem mercadorias diferentes, a moeda é fundamentalmente um meio de troca. Os homens só teriam interesse em mantê-la em seu poder na medida em que dela necessitassem para realizar suas transações. Segundo os clássicos, portanto existiria apenas um motivo para a procura de moeda: o motivo transacional.

Esses dois pressupostos permitiam o desenvolvimento dos dois principais modelos da macroeconomia clássica: a lei de Say, segundo a qual a oferta cria sua própria demanda, ou seja quando a produção na economia em questão aumenta a procura também aumenta concomitantemente e a teoria quantitativa da moeda, a produção varia em relação inversa e proporcional aos preços. De acordo com a lei de Say, a oferta só tem sentido se seus produtores pretenderem com ela constituir a procura agregada (despesa) consumindo e investindo.

De acordo com Bresser-Pereira (1968), esta lei também se estende às economias monetárias, no sentido de que a intervenção da moeda não traria qualquer dificuldade para o funcionamento da lei. Isto porque a moeda seria um simples meio de troca, não seria utilizada como meio de reserva de valor, nem seria entesourada. Conservar moeda disponível implicaria em uma desutilidade, em deixar de receber a taxa de juros correspondente àquele dinheiro. Porém uma desutilidade não remunerada seria incompatível com a teoria do valor baseada na utilidade marginal. E assim, na medida em que todo o dinheiro recebido fosse imediatamente gasto, ficava assegurado o funcionamento da lei de Say.

O outro modelo é o da teoria quantitativa da moeda. Segunda a mesma, a renda (Y) seria dependente da quantidade de moeda real (M/P), e vice-versa:

$$Y/V = m = M/P$$

mantendo-se a velocidade-renda da moeda constante, ou, pelo menos, não a fazendo variar com a taxa de juros. As variações da moeda seriam passageiras, eventuais, causadas principalmente por variações na quantidade de moeda oferecida pelo sistema bancário, sem que houvesse tempo de repercutir sobre a renda. Porém, além destes casos transitórios, que logo tenderiam para o equilíbrio a velocidade-renda da moeda será constante. Em outras palavras, variaria apenas e muito lentamente à medida que variassem os hábitos de pagamento e a estrutura vertical do sistema econômico.

Além destes dois modelos, para equilibrar a poupança e o investimento, a macroeconomia clássica fazia estas duas dependerem da taxa de juros, a qual era determinada pela oferta de poupança e a procura por investimentos.

A poupança é então uma função positiva da taxa de juros, i:

$$S = S(i)$$

Já o investimento é uma função negativa da taxa de juros, ou seja quanto maior a taxa de juros menor será o investimento:

$$I = I(i)$$

Onde a condição de equilíbrio é portanto:

$$I(i) = S(i)$$

Desta forma, a taxa de juros é o fator de equilíbrio entre o investimento e a poupança. Seria este fator o preço que igualaria a oferta de capitais (poupança) e a procura de capitais (investimento).

Ainda segundo Bresser-Pereira (1968), o mercado de capitais é o mecanismo que permite transformar as poupanças em investimentos. Quando o poupador não investe, ele mesmo, em capital físico, ele compra títulos emitidos pelos investidores, que recebem assim a poupança e a investem.

Concluindo, Bresser-Pereira afirma que através do mecanismo da taxa de juros, portanto investimento e poupança são sempre mantidos em equilíbrio. O consumo, por

sua vez, dependendo também da taxa de juros, aumenta ou diminui, à medida que a taxa de juros varia. E nesses termos, verificamos novamente a impossibilidade de uma crise de subconsumo. A macroeconomia clássica conduz-nos novamente à conclusão que, dentro do sistema capitalista do *laissez-faire*, em que impera a concorrência perfeita, estamos no melhor dos mundos possíveis – um mundo sem desemprego, sem subconsumo, no qual a renda seria distribuída segundo a produtividade marginal dos fatores, os consumidores maximizariam sua utilidade e as empresas maximizariam seus lucros.

Desta forma uma maior flexibilização para a regularização imobiliária seria uma retirada das amarras que impedem uma maior liberdade do mercado de oferta de poupança e procura por investimentos, na medida que os indivíduos de baixa renda estariam mais aptos a procurar por investimentos através da garantia que seu imóvel regularizado lhes daria.

4. O Caso da Cidade Do Recife

4.1 As Divisões e Zoneamento da Cidade do Recife

De acordo com a Lei Nº 16.293, o Município do Recife é dividido em 6 (seis) Regiões Político-Administrativas (RPA's), para efeito de formulação, execução e avaliação permanente das políticas e do planejamento governamentais. O Anexo C traz as divisões das RPA's e suas Microregiões, assim como os bairros que as constituem.

Já a Lei Nº 16.292/97, a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) que zoneia o Recife em, por exemplo, ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, que são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária. Para o reconhecimento de ZEIS pelo Poder Público, será necessário o cumprimento dos seguintes requisitos:

I - ter uso predominantemente habitacional;

II - apresentar tipologia de população com renda familiar média igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos;

III - ter carência ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;

IV - possuir densidade habitacional não inferior a 30 (trinta) residências por hectare;

V - ser passível de urbanização.

Segundo a lei 17.511, art. 108, as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS têm como objetivos específicos:

I - Zonas Especiais de Interesse Social I - ZEIS I:

a) possibilitar melhores condições de habitabilidade;

b) promover a regularização urbanística e jurídico-fundiária,

c) inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas;

d) incorporar ao limite das ZEIS I, mediante lei específica, os imóveis situados em áreas contíguas, com solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, com o objetivo de promover Habitação de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos e espaços públicos, destinando-os ao reassentamento de famílias preferencialmente da própria ZEIS; e,

e) destinar imóveis com solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizados dentro do perímetro das ZEIS I, para Habitação de Interesse Social - HIS, atendendo à função social da propriedade, destinando-os ao reassentamento de famílias preferencialmente da própria ZEIS.

II - Zonas Especiais de Interesse Social II - ZEIS II:

a) promover a implantação de Habitação de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos e espaços públicos; e,

b) possibilitar a relocação de famílias provenientes das áreas de risco, non aedificandi e sob intervenção urbanística.

O Anexo C traz a unidade urbana e a denominação das ZEIS da Cidade do Recife.

Exceto as ZEIS (que estão entre as ZE – Zonas Especiais), também compõem o zoneamento do Recife: ZUM – Zonas de Urbanização de Morros, ZUP – Zonas de Urbanização Preferencial, ZAC - Zonas de Ambiente Construído, ZAN – Zonas de Ambiente Natural e as ZE – Zonas Especiais que também compõem: Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPH, Zonas Especiais de Dinamização Econômica – ZEDE e Zona Especial do Aeroporto – ZEA.

Ainda de acordo a lei nº 17511/2008, no seu art. 89: o Macrozoneamento do município, para efeito desta Lei, compreende todo o seu território e considera o ambiente urbano do Recife constituído pelo conjunto de elementos naturais e construídos, resultante do processo de caráter físico, biológico, social e econômico de uso e apropriação do espaço urbano e das relações e atributos de diversos ecossistemas.

Art. 90 O ambiente urbano é resultado da composição interativa de ambiente construído e ambiente natural, que se divide em duas macrozonas (...).

Vide o mapa e sua descrição, constante dos anexos F e G, nos anexos E segue zoneamento segundo a Lei 17.511.

4.2 Plano Diretor da Cidade do Recife

De acordo com o Plano Diretor divulgado pela Prefeitura da Cidade do Recife¹⁰, a omissão do Estado em relação a uma necessária regulação das propriedades urbanas e sua ação direta, por meio de políticas de desenvolvimento urbano e habitacional, se rebateram numa distribuição seletiva dos investimentos públicos, incentivando a retenção especulativa da terra e restringindo o acesso ao solo urbano e à moradia para a população de baixa renda.

O estudo revela que esta população só vem tendo, historicamente, acesso à terra urbana e a alternativas habitacionais mediante ações informais e irregulares de ocupação

¹⁰ Disponível em http://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/planodiretor/diagnostico_ii.html.

da terra e padrões de baixíssima qualidade na construção da habitação, em áreas pouco infra-estruturadas e ambientalmente frágeis, com as piores condições de habitabilidade (margens de córregos, áreas de risco geotécnico, entre outras).

Ou seja, os instrumentos de planejamento e regulação urbanística não vêm, historicamente, guardando vínculos mais estreitos com a realidade das desigualdades sócio-econômicas, nem com os limites e possibilidades da gestão urbana. Dependendo das circunstâncias e dos interesses envolvidos, atingem, tão somente, parte da cidade e da sociedade.

Como exposto anteriormente, pode-se perceber que, na cidade do Recife, os assentamentos irregulares (favelas, vilas, loteamentos clandestinos, entre outros), tornaram-se partes integrantes e significativas do desenvolvimento urbano e a principal forma de “acesso” à moradia para o segmento de baixa renda.

Segundo o Cadastro de Áreas Pobres (PCR/URB; UFPE/FADE (1998) *apud* PLANO DIRETOR), 659.076 habitantes (46,32% dos habitantes do Recife) ocupam 154.280 moradias em 421 assentamentos de baixa renda, apresentando a carência de infra-estrutura e serviços urbanos, além de irregularidades quanto à propriedade e/ou às condições de ocupação do solo – numa área de 3.357 hectares, correspondendo a 15,26% da área total do município.

Ainda sobre os assentamentos de baixa renda observados no Recife, pode-se classificá-los em dois tipos:

- Expansão e adensamento dos assentamentos de baixa renda nas áreas periféricas:

Estas regiões vêm sendo ocupadas sem planejamento e sem condições adequadas de infra-estrutura, acentuando a redução das estruturas naturais de drenagem, problemas ambientais nos sistemas naturais com substituição de ecossistemas (matas e mananciais) por ocupações e situações de risco em encostas. A maior parte do incremento populacional no período 1991/2001 no Recife, cerca de 299 mil dos 418 mil habitantes, ocorreu, sobretudo, nas áreas de colinas a noroeste, oeste e sobretudo sul da cidade;

- Adensamento dos assentamentos de baixa renda em áreas centrais:

Nestes lugares, a coabitação e a substituição da população – mobilidade de grupos de renda próximos –, a partir da valorização das áreas, tende a

sobrecarregar a precária infra-estrutura existente e piora as condições de drenagem, salubridade e conforto ambiental, com a verticalização e expansão das construções nos lotes (o que reduz ainda mais o solo natural).

Deste modo, pode-se dizer que Recife apresenta carência de moradias novas e ainda, de regularização e melhorias das áreas já ocupadas. “As necessidades habitacionais do Recife estão expressas em seu déficit habitacional¹¹, estimado em 15,7%, bem acima da média nacional (10,1%) e, principalmente, na inadequação de habitações quanto à infra-estrutura, 64,4% destas, também acima da média brasileira (45,1%).” (Processos informais de ocupação do solo in: PLANO DIRETOR)

4.3 Regularização de Patrimônio Imobiliário nas ZEIS

A maior facilidade para regularizar Patrimônio Imobiliário nas ZEIS se dá pela flexibilidade dos parâmetros urbanísticos tanto de construção quanto da própria regularização dos imóveis já existentes. Toda a legislação original da ZEIS foi criada a partir do projeto Teimosinho, desenvolvido por movimentos sociais e igrejas no final da década de 1970.

As ditas ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social – não possuem lotes padrões, medidas mínimas para esses lotes ou coeficiente de utilização estabelecido, recuos mínimos e área mínima de solo natural, por exemplo, isso significa que, para fins de regularização, dada a inexistência de tais parâmetros, há uma facilidade muito grande para tanto.

O que há de mais difícil nas ZEIS são os desmembramentos dos lotes, por já serem em seu surgimento áreas mínimas e não serem previstos em lei; a verticalização das construções, por não serem previstas nessas áreas e, por fim, os remembramentos de lotes.

¹¹ Déficit Habitacional é uma expressão que se refere à quantidade de cidadãos sem moradia adequada em uma determinada região

Mas há formas de desmembramento de lotes, seja através da verificação do tempo de pagamento de IPTU.

A ZEIS Brasília Teimosa passa atualmente por um grande crescimento e esbarra na legislação do município, o que significa dizer que, a Nova Zona Sul do Recife, como está sendo conhecida, por se tratar de ZEIS, não permite o remembramento de lotes, por exemplo.

O primeiro mandamento de uma ZEIS é promover a integração do assentamento, a estrutura urbana e promover a regularização fundiária e Brasília Teimosa já alcançou esse patamar. Esse panorama vem mudando já que, hoje, Brasília Teimosa se mostra em condições de deixar de ser uma ZEIS e melhorar a qualidade construtiva do lugar, o que representa uma dificuldade para o mercado imobiliário entrar em bairros/ comunidades como essa por não ser permitido o remembramento de lotes – mecanismo usado para barrar a especulação imobiliária.

Brasília Teimosa será transformada em ARU – Área de Reestruturação Urbana, a exemplo da lei dos 12 Bairros, apenas com a aprovação de uma nova legislação para ocorrer a mudança. No entanto já existe uma especulação imobiliária clandestina do remembramento de lotes, segundo Milton Botler, presidente do Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira. E há edificações clandestinas de até 6 pavimentos, podendo o mercado imobiliário entrar de forma racional e melhorar o padrão construtivo.

Mas há um lado perverso nisso: pelos parâmetros serem tão flexibilizados e a população característica perceber até 03 (três) salários mínimos de renda, há um risco iminente em relação a tais construções: apesar de serem empregadas técnicas construtivas conhecidas e vigentes, nem sempre os materiais são da melhor qualidade ou sequer utilizados para o fim correto.

Há mais um entrave: quase nunca há um profissional técnico habilitado como responsável do projeto e/ ou da obra. Esse profissional responsável só passa a existir, apenas, diante de uma denúncia de vizinhos, quando passa a ser necessário o trabalho de responsabilidade e/ ou adequação da obra. Ou mesmo diante de necessidade perante o poder público municipal por ação de demolição, por exemplo.

4.4 A importância da Questão Habitacional para a Economia da Cidade do Recife

O caminho para o enfrentamento da questão habitacional no Recife passa necessariamente pela “reorientação de prioridades de investimentos”, a partir de processos democráticos e criteriosos de estabelecimento de prioridades e, pelo reconhecimento dos assentamentos informais pelo sistema geral de planejamento a partir da revisão das legislações urbanísticas e da regularização do ponto de vista normativo e jurídico-fundiário dos assentamentos precários e irregulares. Adicionalmente, também se deve observar uma maior oferta de terra para empreendimentos habitacionais, pensando-se, principalmente, na população que ocupa áreas que não possam ser consolidadas.

Neste sentido, é importante constatar que, do ponto de vista espacial, o processo de urbanização e ocupação da cidade gerou uma malha com muitas lacunas. E que a dinâmica urbana da cidade gerou, também, edificações vazias ou subutilizadas, merecendo atenção especial as que se situam nos bairros centrais da cidade, particularmente aquelas que conheceram um processo de obsolescência funcional (antigas fábricas, pátios ferroviários, antigas instalações militares, armazéns portuários) e que apresentam um grande potencial em termos de reutilização.

Tal situação não é uma especificidade da cidade do Recife. Acontece, praticamente, em todas as cidades brasileiras. Cabe, contudo, às autoridades responsáveis a adoção de medidas que possam aproveitar estas condições pré-existentes e, assim, permitir a absorção desse contingente imobiliário ocioso. Ou seja, observou-se que o processo de regulação urbana recifense deve ser ainda mais abrangente do que o previsto inicialmente.

A cidade necessita urgentemente de um planejamento urbano adequado, capaz de gerar riquezas e inclusão social pela absorção de imóveis em condições irregulares, e de melhorar as condições habitacionais de um modo geral, pelo melhor aproveitamento e uso dos terrenos e benfeitorias existentes.

5. Considerações Finais

A informalidade está presente na economia em seus mais diversos aspectos, sobre a produção, mercado de trabalho, arrecadação de impostos bem como afeta também o mercado imobiliário. Neste sentido, esta dissertação procurou trazer à discussão o problema da regularização imobiliária e os impactos que esta pode causar às poupanças das famílias na cidade do Recife.

Foram reunidas, assim, informações sobre a questão da urbanização irregular, em que se buscou avaliar o problema do ponto de vista legal e econômico, tendo em vista a legislação que regulamenta a disponibilidade de crédito pessoal e produtivo, bem como a estrutura de exigência das garantias reais ao empréstimo, e de como a economia e a sociedade podem ser beneficiadas como um todo, mais precisamente trazendo a análise para as condições encontradas na cidade do Recife.

Pode-se dizer que este trabalho traz, portanto, contribuição essencial para a discussão de um problema relevante para os formuladores de política pública, cujos questionamentos estão ligados a diversas áreas de estudo, como urbanismo, economia, direito, sociologia, entre outras.

Inicialmente discute-se a questão da correta mensuração da poupança das famílias e percebe-se que o problema da irregularidade imobiliária é capaz de distorcer tais informações e, mais que isso, tende a atingir de forma mais grave as famílias de baixa renda.

Através da regularização imobiliária, pode-se esperar um aquecimento do mercado formal de transações imobiliárias, a celeridade e viabilidade da transmissão de propriedade (venda/herança) e, principalmente, a razão por trás deste estudo, ela permite a viabilização de financiamentos para famílias de baixa renda e a consequente geração de um efeito multiplicador para a economia.

A regularização dos imóveis pode contribuir de forma decisiva para a expansão do mercado de crédito na economia brasileira com custos e prazos compatíveis com a viabilidade da maturação dos projetos apresentados (pequenos negócios). Verificou-se que em caso de escassez de crédito, a questão dos custos dos financiamentos é fator

preponderante nas decisões de investimento e que, dependem em grande medida do potencial de pagamento apresentado por aqueles que tomam o crédito emprestado.

Desta forma, o trabalho apresentado vem suscitar à reflexão o meio acadêmico, a sociedade civil e os órgãos governamentais sobre a eficácia das políticas de regularização imobiliária até hoje implementadas em nosso país. Sem embargo, apresentamos indícios de significativo impacto positivo de aquecimento econômico a partir da transferência de toda esta riqueza “submersa” para a economia formal.

A rediscussão das medidas até hoje praticadas e a renovação dos votos de vontade política para a efetiva implantação de campanhas maciças e abrangentes visando a eletividade desse patrimônio aos mecanismos formais de financiamento, faz-se imprescindível como ferramenta rápida e eficaz de crescimento econômico. Uma vez toda essa massa patrimonial devidamente adequada à legislação vigente, a manutenção do estado regular destes imóveis dar-se-á através dos órgãos e autarquias ora existentes para este fim.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, P.F. **O lugar da arquitetura num planeta de favelas**. *Opúsculo*, n.11. Porto: Dafne Editora, 2008. Disponível em: http://www.dafne.com.pt/pdf_upload/opusculo_11.pdf. Acesso em: fevereiro, 2009.

BRESSER-PEREIRA. **Da Macroeconomia Clássica à Keynesiana**. Apostila de Macroeconomia. EC-MACRO-L-1968. São Paulo, 1968.

BRUNO, L. **Banco médio amplia oferta de crédito baseado em hipoteca**. São Paulo: DCI, 2007. Disponível em: <http://www.centraldoemprestimo.com.br/emprestimo/emprestimo-34.htm> Acesso em: fevereiro, 2009.

CAMPOS, C. **Imóvel serve como garantia a crédito pessoal**. Rio de Janeiro: O Globo, 08/06/2008. Disponível em: <http://www.cipa.com.br/noticiasM1386.shtml> Acesso em: fevereiro, 2009.

CARVALHO, A.C.A. **Anotações sobre os loteamentos irregulares**. Jus Navigandi, Teresina, ano 4, n. 37, dez. 1999. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=583>. Acesso em: 23 jul. 2009.

CASTILHO, G. **Documento irregular pode levar à perda do imóvel**. In: Herança de Família. Diário de Maringá. Disponível em: <http://odiariomaringa.com.br/noticia/221662>. Acesso em: 01.08.2009.

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. Disponível em: http://www.amperj.org.br/store/legislacao/codigos/cpc_L5869.pdf. Acesso em: 01.06.2009.

CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/codtributnaci/ctn.htm>. Acesso em: 01.06.2009.

DE SOTO, H. **O Mistério do Capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo**. Rio de Janeiro: Record: 2001.

FIGUEIREDO, I. **Temas de direito imobiliário**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2008. 194p.

FORTES, P.T.F.O. **Regularização fundiária em imóveis da União no Distrito Federal**. Anais do XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, p.5241-5248. Florianópolis: INPE, 2007. Disponível em: marte.dpi.inpe.br/col/dpi.inpe.br/sbsr@80/2007/01.26.17.16/doc/5241-5248.pdf Acesso em: fevereiro, 2009.

FÓRUM BRASILEIRO DE ECONOMIA SOLIDÁRIA. **O micro crédito não pode ter a pretensão de ser um elemento indispensável para o fim da pobreza**. In: Boletim Internacional de Desenvolvimento Local Sustentável, n. 34, 24 jun. 2008.

GASPAR, L. **Brasília Teimosa**. Recife: FUNDAJ, 2007. Disponível em: <http://www.fundaj.gov.br/notitia/servlet/newstorm.ns.presentation.NavigationServlet?publicationCode=16&pageCode=299&textCode=7165&date=currentDate> Acesso em: fevereiro, 2009.

GIL, J. **Olhar, mas não pegar**. Jornal do Commercio. Cidadania. Recife, 27.01.2009. Disponível em: http://jc.uol.com.br/2005/07/06/not_92507.php Acesso em: fevereiro, 2009.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/> Acesso em: fevereiro, 2009.

KUPFER, David. **Economia industrial: Fundamentos teóricos e práticos no Brasil**. Rio de Janeiro, Ed. Elsevier, 2002.

LOPES, L.M.; VASCONCELLOS, M.A.S. **Manual de macroeconometria: nível básico e nível intermediário**. São Paulo, Ed. Atlas, 2008.

LALL, S.V.; WANG, H.G.; DA MATA, D. *Do urban land regulations influence slum formation? Evidence from Brazilian cities*. In: RSAI World Congress, 2008, São Paulo. RSAI World Congress, 2008.

LEI FEDERAL nº. 6.766/79. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm. Acesso em: 01.06.2009.

LEI MUNICIPAL nº. 17.511/08. Disponível em <http://www.legiscidade.com.br/lei/17511>. Acesso em: 17.06.2009.

MORAIS, L. **Imóvel com escritura irregular tem desvalorização de até 35%**. Disponível em: <http://www.anoregsp.org.br/clipping/clipping070709.asp>. Acesso em: 01.08.2009

PEGN, Revista Pequenas Empresas Grandes Negócios. **Financiamento às microempresas pode ter garantia**. p.41-46. São Paulo: Ed. Globo, 08/08/2005.

PINHEIRO, A.M. **Imóveis, posse e propriedade**. Disponível em: <http://www.artigonal.com/direito-artigos/imoveis-posse-e-propriedade-1037708.html>. Acesso em: 01.08.2009.

PLANO DIRETOR DA CIDADE DO RECIFE. **A dinâmica físico territorial**. Prefeitura do Recife. Disponível em: http://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/planodiretor/diagnostico_ii.html. Acesso em: 01.08.2009.

PNUD, Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. Disponível em: http://www.pnud.org.br/publicacoes/atlas_recife/index.php Acesso em: fevereiro, 2009.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. Lei Nº 9.154. **Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências**. Brasília: Presidência da República, 20 de novembro de 1997.

SCARLATO, F. C. **O Espaço Brasileiro**. In: Jurandyr Luciano Sanches Ross. (Org.). Geografia do Brasil. 1 ed. São Paulo: EDUSP, 1996.

SILVA, E.F.A. **Condições do acesso ao solo urbano e mobilidade residencial dos pobres em Recife**. *Anais da 58ª Reunião Anual da SBPC*. Florianópolis: SBPC, 2006. 19p.

ANEXO A - COMO REGULARIZAR UM IMÓVEL

Alguns passos são necessários quando da regularização de um imóvel, eles estão relacionados abaixo:

- Diagnóstico da situação de regularização do imóvel (apresentação dos documentos atuais);
- Plantas: Planta-baixa, Cortes, Fachadas, Situação, Locação e Coberta;
- ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – no CREA;
- Processos administrativos na DIRCON – Regional da Prefeitura, caso Recife;
- Escritura Definitiva correspondente ao ESTADO ATUAL DO IMÓVEL;
- Registro no Cartório de Imóveis.

Dentre as vantagens de ter um imóvel em situação regular podemos citar:

- Desde a pré-história, o homem sempre teve como seu bem mais importante o lar. A casa é o abrigo da família; Portanto, ter esse patrimônio devidamente regular e apto para a realização de quaisquer transações é de significativa importância para os aspectos emocionais e patrimoniais das famílias.
- O imóvel se constitui em um bem de alto valor financeiro, correspondendo em geral como parcela significativa no patrimônio familiar;
- Imóvel irregular não pode ser vendido, deixado como forma de herança e, não serve como garantia no banco.

Por fim, cabe considerar que, na maioria das vezes, as irregularidades só são vistas quando a solução para o problema se torna bem mais difícil, como no caso de realização de inventário, partilha de bens, dificuldades financeiras, entre outras situações.

ANEXO B - MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Na hora de se avaliar um imóvel algumas variáveis devem ser levadas em consideração. Dentre as que entram no modelo de precificação de imóveis (valor venal), temos¹²:

- Localização (valor hedônico);
- Padrão construtivo;
- Infraestrutura;
- Número de quartos (mais importante que área de construção);
- Área de construção;
- Tempo de construção, vida útil;
- Estado de conservação;
- Área do terreno (testada, profundidade).

¹² Fonte: Arrecifes Imóveis. Observação: O fator testada considera paradigma região ou imóvel avaliado; Fator profundidade: de 20% a 40% (0%).

ANEXO C – BAIRROS DA CIDADE DO RECIFE – DIVISÃO POR RPA's

RPA	Bairros	RPA	Bairros
1	Recife	3	Nova Descoberta
	Santo Amaro		Parnamirim
	Boa Vista		Passarinho
	Cabanga		Pau Ferro
	Ilha do Leite		Poço
	Paissandu		Santana
	Santo Antônio		Sítio dos Pintos
	São José		Tamarineira
	Soledade		Mangabeira
	Coelhos		Morro da Conceição
	Ilha Joana Bezerra		Vasco da Gama
2	Arruda	4	Cordeiro
	Campina do Barreto		Ilha do Retiro
	Campo Grande		Iputinga
	Encruzilhada		Madalena
	Hipódromo		Prado
	Peixinhos		Torre
	Ponto de Parada		Zumbi
	Rosarinho		Engenho do Meio
	Torreão		Torrões
	Água Fria		Caxangá
	Alto Santa Terezinha		Cidade Universitária
	Bomba do Hemetério		Várzea
	Cajueiro	5	Afogados
	Fundão		Areias
	Porto da Madeira		Barro
	Beberibe		Bongi
	Dois Unidos		Caçote
	Linha do Tiro		Coqueiral
3	Aflitos		Curado
	Alto do Mandu		Estância
	Alto José Bonifácio		Jardim São Paulo
	Alto José do Pinho		Jiquiá
	Apipucos		Mangueira
	Brejo da Guabiraba		Mustardinha
	Brejo do Beberibe		San Martin
	Casa Amarela		Sancho
	Casa Forte		Tejipió
	Córrego do Jenipapo		Totó
	Derby	6	Boa Viagem
	Dois Irmãos		Brasília Teimosa
	Espinheiro		Imbiribeira
	Graças		Ipsep
	Guabiraba		Pina
	Jaqueira		Ibura
	Macaxeira		Jordão
	Monteiro		Cohab

Fonte: Prefeitura do Recife

ANEXO D – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Unidade Urbana	Denominação da Zeis	Unidade Urbana	Denominação da Zeis
14	Cavaleiro	8	Ibura / Jordão
14	Tejipió	7	Coronel Fabriciano
12	Areias	12	Jardim Uchoa
13/12	Barro	17	Mangueira da Torre
12	Capuá	7	Sítio Grande
18	Vila Redenção	23	Campo Grande
12	Caçote	7	Aritana
10/11/16	Mangueira	19	Campo do Banco
16	Vietnã	21	Vila Esperança / Cabocó
16	Torrões	25	Vila Felicidade
27/28/29/30	Casa Amarela	25/30	Vila São João
24	Alto do Mandu / Alto Santa Isabel	21	Poço da Panela
10	Afogados	21	Vila Inaldo Martins
10	Mustardinha	12/15	Planeta dos Macacos
16	Novo Prado	6	Ilha do Destino
17	Prado	33	Vila do Vintém
17	Sítio do Berardo	24	Tamarineira
31	Dois Unidos	8	Greve Geral
4	Coque	9	UR5 / Três Carneiros
31	Linha do Tiro	23	Ilha do Joaneiro
6	Pina / Encanta Moça	19	Sítio Wanderley
27	Fundão de Fora	19	Rosa Selvagem
05/06	Brasília Teimosa	6	Vila União
2	Santo Amaro	6	Ilha de Deus
3	Coelhos	19	Vila Arraes
6	Entra Apulso	10	Caranguejo /
2	João de Barros	20	Campo Tabaiães
11	Rua do Rio / Iraque	8	Campo do Vila
6	Borborema	19	Alto da Jaqueira
17	Sítio do Cardoso	10/11	Brasilit
12	Beirinha		Vila do Siri

Fonte: Prefeitura do Recife

ANEXO E – ZONEAMENTO

I - Macrozona do Ambiente Construído - MAC, que compreende as áreas caracterizadas pela predominância do conjunto edificado, definido a partir da diversidade das formas de apropriação e ocupação espacial;

II - Macrozona do Ambiente Natural - MAN, que compreende as áreas caracterizadas pela presença significativa da água, como elemento natural definidor do seu caráter, enriquecidas pela presença de maciço vegetal preservado, englobando as ocupações imediatamente próximas a esses cursos e corpos d'água.

Art. 91 A delimitação da Macrozona do Ambiente Construído - MAC tem como diretrizes principais a valorização, a conservação, a adequação e organização do espaço edificado da cidade.

Art. 92 A delimitação da Macrozona do Ambiente Natural - MAN tem como diretrizes principais a valorização, a preservação e a recuperação, de forma sustentável e estratégica, dos recursos naturais da cidade.

Art. 93 O zoneamento da cidade divide as duas macrozonas em 3 (três) Zonas de Ambiente Construído - ZAC, com ocupações diferenciadas, e 4 (quatro) Zonas de Ambiente Natural - ZAN, delimitadas segundo os principais cursos e corpos d'água, definidos nesta Lei e nos mapas e descritivos constante nos Anexos 01 e 02 desta Lei.

Art. 94 As Zonas de Ambiente Construído - ZAC são agrupadas de acordo com as especificidades quanto aos padrões paisagísticos e urbanísticos de ocupação, as potencialidades urbanas de cada área e a intensidade de ocupação desejada.

Limites das Zonas de Ambiente Construído - ZAC estão definidos nos Anexos E e F.

Art. 96 As zonas referidas no artigo anterior estão divididas em:

I - Zona de Ambiente Construído de Ocupação Restrita - ZAC Restrita, caracterizada pela presença predominante de relevo acidentado com restrições quanto à ocupação, objetivando adequar a tipologia edilícia à geomorfologia da área, encontrando-se subdividida em 4 (quatro) áreas:

- a) Zona de Ocupação Restrita I, que compreende frações territoriais dos bairros da Cohab (UR), Barro, Ibura e Jordão;
- b) Zona de Ocupação Restrita II, que compreende frações territoriais dos bairros do Totó, Sancho, Coqueiral e Tejipió;

c) Zona de Ocupação Restrita III, que compreende fração territorial do bairro da Várzea; e,

d) Zona de Ocupação Restrita IV, que compreende frações territoriais dos bairros de Dois Unidos, Passarinho, Beberibe, Porto da Madeira, Cajueiro, Fundão, Brejo de Beberibe, Brejo da Guabiraba, Córrego do Jenipapo, Macaxeira, Nova Descoberta, Vasco da Gama, Linha do Tiro, Alto José Bonifácio, Morro da Conceição, Alto Santa Teresinha, Água Fria, Bomba do Hemetério, Alto José do Pinho e Mangabeira.

II - Zona de Ambiente Construído de Ocupação Controlada - ZAC Controlada, caracterizada pela ocupação intensiva, pelo comprometimento da infra-estrutura existente, objetivando controlar o seu adensamento, encontrando-se subdividida em 2 (duas) áreas:

a) Zona Controlada I, que compreende fração territorial do bairro de Boa Viagem, Pina e Brasília Teimosa;

b) Zona Controlada II, que compreende frações territoriais dos bairros do Derby, Graças, Espinheiro, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Santana, Apipucos e Tamarineira, correspondendo aos 12 (doze) bairros componentes da Área de Reestruturação Urbana – ARU.

III - Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada - ZAC Moderada, caracterizada por ocupação diversificada e facilidade de acessos, objetivando moderar a ocupação, com potencialidade para novos padrões de adensamento, observando-se a capacidade das infra-estruturas locais e compreendendo frações territoriais dos bairros de Torreão, Encruzilhada, Ponto de Parada, Arruda, Água Fria, Fundão, Cajueiro, Campina do Barreto, Peixinhos, Campo Grande, Hipódromo, Rosarinho, Tamarineira, Casa Amarela, Alto do Mandu, Madalena, Torre, Zumbi, Cordeiro, Iputinga, Caxangá, Várzea, Cidade Universitária, Engenho do Meio, Torrões, Curado, San Martin, Bongí, Prado, Ilha do Retiro, Afogados, Mustardinha, Mangueira, Jiquiá, Estância, Jardim São Paulo, Barro, Areias, Caçote, IPSEP, Ibura, Boa Viagem, Imbiribeira, Cabanga, Ilha Joana Bezerra, São José, Santo Antônio, Coelhos, Ilha do Leite, Paissandu, Boa Vista, Soledade, Santo Amaro e Bairro do Recife.

Art. 98 As Zonas de Ambiente Natural - ZAN encontram-se definidas em função dos cursos e corpos d'água formadores das bacias hidrográficas do Beberibe, do Capibaribe, do Jiquiá, do Jordão e do Tejió e pela orla marítima, desde a faixa de praia até as águas com 10 metros de profundidade, incluindo os recifes costeiros.

Parágrafo único. As zonas referidas no caput deste artigo são constituídas pelas Unidades Protegidas estruturadoras do Sistema Municipal de Unidades Protegidas - SMUP do Recife, pelas Áreas de Preservação Permanente - APP e Setores de Sustentabilidade Ambiental - SSA, nos termos desta Lei e da Lei Municipal nº 16.243, de 13 de setembro de 1996 e suas alterações.

Art. 102 As Zonas de Ambiente Natural - ZAN classificam-se em:

I - Zona de Ambiente Natural Beberibe - ZAN Beberibe, composta por cursos e corpos d'água formadores da bacia hidrográfica do Rio Beberibe, caracterizada pela concentração da Mata Atlântica e de seus ecossistemas associados e pela presença de nascentes, mananciais, sítios, granjas e chácaras e de áreas potenciais para implantação de parques públicos urbanos;

II - Zona de Ambiente Natural Capibaribe - ZAN Capibaribe, composta pelos cursos e corpos d'água formadores da bacia hidrográfica do Rio Capibaribe, caracterizada pela concentração da Mata Atlântica e de seus ecossistemas associados e pelos parques públicos urbanos;

III - Zona de Ambiente Natural Tejipió - ZAN Tejipió, composta por cursos e corpos d'água formadores da bacia hidrográfica do Rio Tejipió, caracterizada pela concentração da Mata Atlântica e de seus ecossistemas associados e pela presença de áreas potenciais para implantação de parques públicos urbanos; e,

IV - Zona de Ambiente Natural Orla - ZAN Orla, composta pela faixa litorânea, que vai do eixo das avenidas Boa Viagem e Brasília Formosa até as águas com 10 metros de profundidade, incluindo os recifes costeiros, situada entre o limite do município de Jaboatão dos Guararapes e o município de Olinda e caracterizada pela faixa de praia, incluindo as ocupações ribeirinhas e os imóveis de preservação histórica existentes nas margens das Bacias do Pina, Portuária e de Santo Amaro.

Das Zonas Especiais, Imóveis Especiais e Unidades Protegidas

Art. 103 As Zonas Especiais - ZE são áreas urbanas que exigem tratamento especial na definição de parâmetros urbanísticos e diretrizes específicas e se classificam em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural - ZEPH;

III - Zonas Especiais de Dinamização Econômica - ZEDE; e

IV - Zona Especial do Aeroporto - ZEA.

Zonas Especiais encontram-se descritas e delimitadas nos Anexos E e F.

Art. 105 As Zonas Especiais, os Imóveis Especiais e as Unidades Protegidas deverão obedecer a parâmetros e diretrizes específicas, a serem definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 106 As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária e construção de habitação de interesse social.

Art. 107 As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS classificam-se em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social I - ZEIS I, são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados, carentes de infraestrutura básica e que não se encontram em áreas de risco ou de proteção ambiental, passíveis de regularização urbanística e fundiária; e,

II - Zonas Especiais de Interesse Social II - ZEIS II, são áreas de Programas Habitacionais de Interesse Social propostos pelo Poder Público, dotadas de infraestrutura e serviços urbanos e destinadas, prioritariamente, às famílias originárias de projetos de urbanização.

§ 1º As áreas classificadas como ZEIS na Lei Nº 16.176/96 passarão a ser classificadas como ZEIS I.

§ 2º Serão identificadas, mediante lei específica, as novas áreas que integrarão as ZEIS I e as ZEIS II.

§ 3º A identificação de novas áreas como ZEIS I, conforme disposto no parágrafo anterior, deverá considerar os mapeamentos de áreas pobres, já existentes, e os requisitos desta lei.

Art. 114 As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural - ZEPH são áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos ou edifícios isolados de expressão artística, cultural, histórica, arqueológica ou paisagística, considerados representativos da memória arquitetônica, paisagística e urbanística da cidade.

Art. 115 As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural - ZEPH serão regulamentadas em legislação específica.

Art. 124 As Unidades Protegidas são unidades que apresentam mata, mangue, curso ou corpo d'água, bem como aquelas de interesse ambiental ou paisagístico necessárias à preservação das condições de amenização climática, destinadas a atividades recreativas, esportivas, de convivência ou de lazer.

Art. 125 As Unidades referidas no artigo anterior compreendem:

I - Jardins Botânicos - JB - unidades protegidas, constituídas no todo ou em parte por coleções de plantas vivas cientificamente reconhecidas, organizadas, documentadas e identificadas com a finalidade de estudo, pesquisa e documentação do patrimônio florístico do País, acessíveis ao público, no todo ou em parte, servindo à educação, à cultura, ao lazer e à conservação do meio ambiente;

II - Unidades de Conservação da Natureza - UCN - espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público com objetivos de conservação e limites definidos, sob regimes especiais de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;

III - Unidades de Conservação da Paisagem - UCP - Recortes do território que revelam significativa relação entre o sítio natural e os valores materiais e imateriais, consolidados ao longo do tempo e expressos na identidade do Recife; e,

IV - Unidades de Equilíbrio Ambiental - UEA - Espaços, geralmente vegetados, inseridos na malha urbana, que têm a função de manter ou elevar a qualidade ambiental e visual da cidade, de forma a melhorar as condições de saúde pública e promover a acessibilidade e o lazer.

§ 1º As categorias do conjunto das Unidades Protegidas serão definidas na Lei do Sistema Municipal de Unidades Protegidas - SMUP do Recife.

§ 2º As praças, os parques urbanos, os refúgios viários, as árvores tombadas, os imóveis de Proteção de Área Verde - IPAV e outras áreas previstas em lei são enquadradas como Unidades de Equilíbrio Ambiental.

Art. 131 O Município deverá instituir, por lei específica, o Sistema Municipal de Unidades Protegidas - SMUP, com fundamento no Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC, previsto pela Lei Federal nº. 9.985/2000, que contemplará as atuais ZEPA, UC e os IPAV.

Art. 132 As Zonas Especiais de Dinamização Econômica - ZEDE são as áreas, potenciais ou consolidadas, que concentram atividades múltiplas, classificadas de acordo com a sua configuração espacial em:

I - Zonas Especiais de Dinamização Econômica I - ZEDE I - São áreas qualificadas como centros de atividades múltiplas, potenciais ou consolidados, subdivididas em:

a) ZEDE Centro Principal - CP, que tem um raio de influência regional e metropolitano;

b) ZEDE Centro Secundário - CS, que tem um raio de influência para um conjunto de bairros; e,

c) ZEDE Centro Local - CL, que tem um raio de influência local, restrito a um bairro ou vizinhança.

II - Zonas Especiais de Dinamização Económica II - ZEDE II - São áreas situadas ao longo dos eixos viários e metroviários de atividades múltiplas, potenciais ou consolidadas, subdivididas em:

a) ZEDE Eixo Principal - EP - áreas limítrofes aos eixos viários principais com corredores exclusivos de transporte coletivo, potenciais ou consolidados;

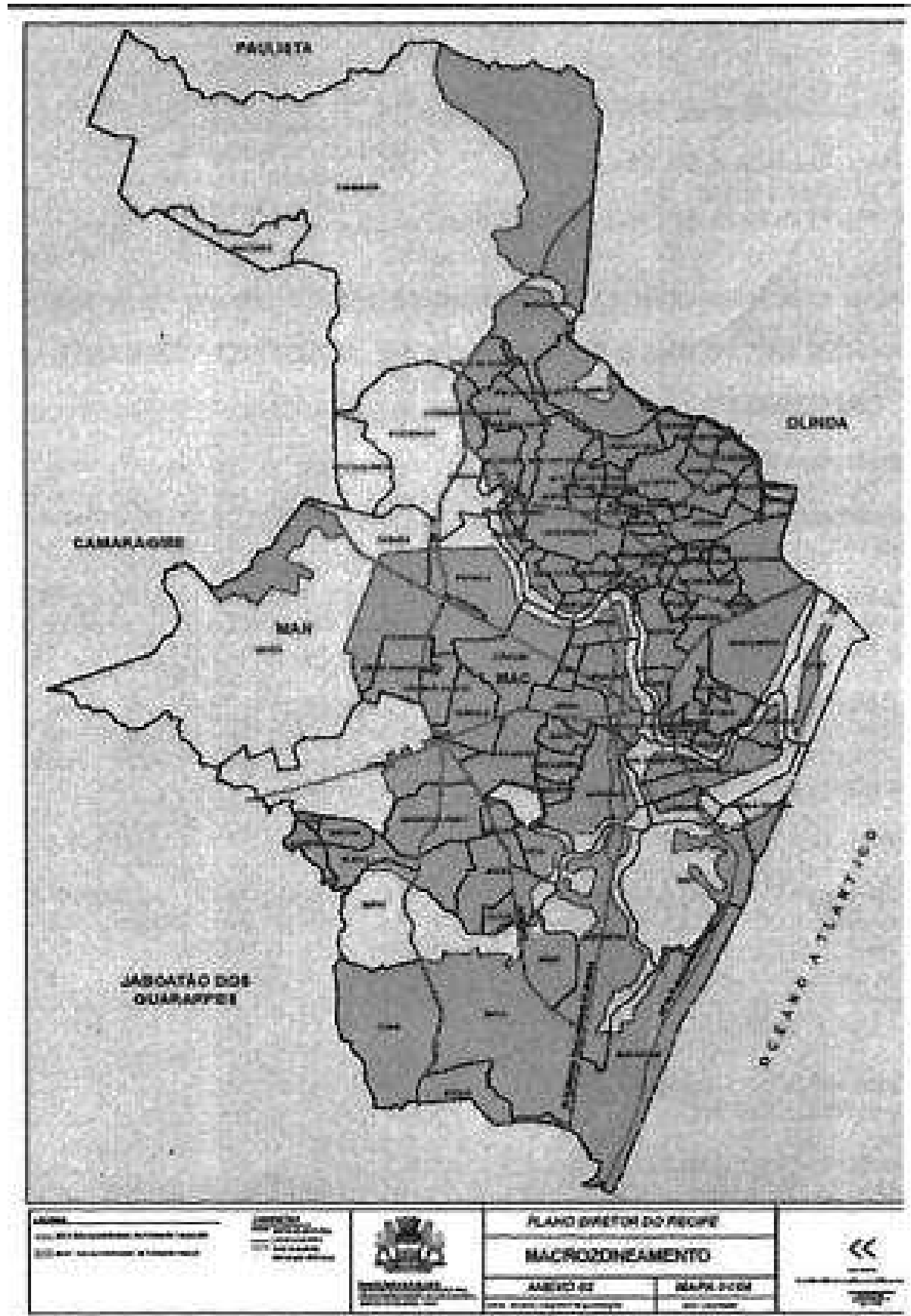
b) ZEDE Eixo Secundário - ES - compreende as quadras limítrofes aos eixos viários dos corredores não exclusivos de transporte coletivo; e,

c) ZEDE Eixos Locais - EL - compreende as quadras limítrofes aos eixos viários locais de circulação de transporte coletivo.

Art. 136 Serão delimitadas e regulamentadas, em lei específica, as Zonas Especiais de Dinamização Económica - ZEDE, com exceção da ZEDE Centro Principal - Boa Viagem, já delimitada nesta Lei.

Art. 137 A Zona Especial do Aeroporto - ZEA compreende a área onde se encontra situado o Aeroporto Internacional do Recife/Guararapes - Gilberto Freire e o seu entorno.

ANEXO F – MACROZONEAMENTO



ANEXO H – ZONAS ESPECIAIS

