

IMÓVEIS SEM ESCRITURA

Sem padrão, região tem dificuldade com registro

Falta de padronização em zoneamento torna mais difícil a regularização de imóveis em cartórios, aponta estudo

Marina Zanaki
marina.zanaki@liberal.com.br
REGIÃO

A RMC (Região Metropolitana de Campinas) não possui uma padronização no zoneamento territorial, o que acaba influenciando na regularização de imóveis. O apontamento consta em um estudo que está sendo realizado pelo Grupo de Governança de Terras da **Unicamp** (Universidade Estadual de Campinas) e que foi tema de um seminário realizado no mês de maio.

Em uma pesquisa por amostragem desse estudo foi constatado que mais da metade dos imóveis de Americana não está com a documentação regularizada. São considerados imóveis sem regularização os que não são registrados em cartório, que possuem apenas contratos de compra e venda, os chamados contratos “de gaveta”, ou ainda aqueles situados em áreas irregulares.

A falta da documentação faz com que o imóvel não pertença efetivamente ao proprietário, que fica, por exemplo, impedido de realizar financiamentos usando o imóvel como garantia e acaba não investindo em melhorias dada a insegurança da situação legal.

Muitas vezes, ocorrem transtornos por conta de imóveis não regularizados e que serão transmitidos via herança. Em alguns municípios, sequer o IPTU (Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana) desses imóveis é recolhido, influenciando na arrecadação. Segundo o professor de Economia da **Unicamp** e coordenador do Grupo de Governança de Terras, Bastiaan Reydon, a divisão do território em zonas muito específicas dificulta que os proprietários dos imóveis consigam se encaixar e regularizar a documentação. O

município de Santa Bárbara d'Oeste, por exemplo, possui 19 zonas territoriais, entre áreas comerciais, industriais e residenciais divididas em diversas especificidades, sendo o município da RPT (Região do Polo Têxtil) com mais divisões. Na RMC, a cidade com mais zonas é Campinas, que possui 55.

Para Reydon, esse excesso de regras complexas dificulta na hora de saber onde se pode comprar e qual a situação do bairro onde moram. Ele defende que é preciso simplificar o cadastro e unificá-lo.

“Estou sendo porta-voz da necessidade de regularização nesse momento particular do País. Mas é preciso entender que isso faz parte da necessidade de ser tudo mais transparente, de forma geral. Começa com saber quem é dono do que e onde. A partir disso, até políticas públicas são melhoradas. O programa Minha Casa, Minha Vida, por exemplo, tem dificuldade em implantar novos projetos porque não encontra áreas regularizadas”, disse Reydon.

AMOSTRAGEM. Dentro do estudo, foram avaliados 50 imóveis de Americana. Desse, mais da metade não estava regularizado, segundo Reydon. A amostragem da **Unicamp** considerou imóveis em bairros como o Vale das Nogueiras, Jardim Santa Rosa, Cidade Jardim II, Vila Dainese, Morada do Sol, Parque Jaguari, Centro e Chácara Machado.

A situação encontrada no município corresponde ao cenário nacional. O Ministério das Cidades estima que metade dos imóveis urbanos em todo o País não está registrada e, em função disso, 10% do PIB são consumidos. Em Campinas, esse percentual é ainda mais baixo. A pesquisa da **Unicamp** apontou que apenas 41% dos imóveis estão regularizados.



EXEMPLO. Análise em bairros de Americana mostrou que mais da metade dos imóveis não estava regularizada