

UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ

LUIS HENRIQUE DA ROCHA MACHADO

**REGISTROS DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO
URBANO: ESTUDO DE CASO SOBRE O MUNICÍPIO DE CURITIBA**

DISSERTAÇÃO

**CURITIBA
2022**

LUIS HENRIQUE DA ROCHA MACHADO

**REGISTROS DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO
URBANO: ESTUDO DE CASO SOBRE O MUNICÍPIO DE CURITIBA**

**Real State Records as urban planning instruments: a case study about the
municipality of Curitiba**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Governança Pública como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Planejamento e Governança Pública, da Escola de Gestão e Economia, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná.

Orientadora: Profa. Dra. Ana Paula Myszczyk

**CURITIBA
2022**



[4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

Esta licença permite remixe, adaptação e criação a partir do trabalho, para fins não comerciais, desde que sejam atribuídos créditos ao(s) autor(es) e que licenciem as novas criações sob termos idênticos. Conteúdos elaborados por terceiros, citados e referenciados nesta obra não são cobertos pela licença.



LUIS HENRIQUE DA ROCHA MACHADO

**REGISTROS DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANO: ESTUDO DE CASO
SOBRE O MUNICÍPIO DE CURITIBA**

Trabalho de pesquisa de mestrado apresentado como requisito para obtenção do título de Mestre Em Planejamento E Governança Pública da Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR). Área de concentração: Planejamento Público E Desenvolvimento.

Data de aprovação: 05 de Outubro de 2022

Dra. Ana Paula Myszczyk, Doutorado - Universidade Tecnológica Federal do Paraná

Dra. Clarissa Bueno Wandscheer, Doutorado - Universidade Positivo (Up)

Dr. Ricardo Lobato Torres, Doutorado - Universidade Federal do Paraná (Ufpr)

Documento gerado pelo Sistema Acadêmico da UTFPR a partir dos dados da Ata de Defesa em 06/12/2022.

RESUMO

Esta dissertação apresenta os registros de imóveis como instrumento de planejamento urbano. Para isso, apresenta o seguinte problema, pensado a partir dos 9 (nove) registros imobiliários curitibanos: o poder público, especialmente a municipalidade, utiliza as potencialidades das informações armazenadas nos registros imobiliários e as utiliza como instrumento de planejamento e governança urbana e/ou políticas públicas? Ou, ao contrário, a municipalidade atua como um *player* secundário do mercado imobiliário, relegando o desenho da cidade ao mercado e seus interesses comerciais? Nesse sentido, avalia-se a aplicabilidade das informações constantes dos registros imobiliários, no mapeamento da vulnerabilidade territorial e controle do desenho da cidade. O repositório informacional das circunscrições imobiliárias concebe-se como importante ferramenta de planejamento e governança urbana. O método de pesquisa empregado na presente dissertação é o qualitativo, mediante pesquisa bibliográfica, documental e legislativa. Nesse sentido, há uma análise indutiva, na qual predomina a subjetividade do pesquisador. O trabalho parte das teorias urbanísticas e tem como principal instrumental teórico aquelas que apresentam a cidade formal e informal, compacta e difusa. Desse modo, a dissertação parte da premissa de que os Registros de Imóveis nacionais necessitam de um sistema nacional informatizado e integrado aos órgãos de controle patrimonial estatais. Em um primeiro momento são abordadas as iniciativas legislativas e administrativas sobre o tema. Na sequência, é discutida a função social da cidade e as diretrizes urbanas estatais, com foco eminente no legal. Posteriormente o planejamento urbano entra em cena, com a abordagem da dicotomia entre a cidade formal e a informal e quais os seus reflexos no desenho da cidade e na vida de seus cidadãos. Por fim, é elaborado estudo de caso com as 9 (nove) circunscrições imobiliárias de Curitiba/PR e como os dados e forma de atuação dos Registros de Imóveis têm impacto no planejamento urbano da capital paranaense. O resultado obtido é o de que a municipalidade atua como um *player* secundário do mercado imobiliário, relegando o desenho da cidade ao mercado e seus interesses comerciais. Diante disso, conclui-se que a modernização informacional dos Registros de Imóveis fornecerá aos planejadores urbanos e a todos os formuladores de políticas públicas da área informações que melhor os orientem acerca do uso do solo nacional.

Palavras-chave: Registro de Imóveis; Planejamento Urbano; Financeirização Imobiliária.

ABSTRACT

This work presents the real estate offices as an urban planning instrument. For this, it presents the following problem, from the 9 (nine) Curitiba real estate records: the public power, especially the municipality, uses the potential of the information stored in the real estate offices and uses them as an instrument of planning and urban governance and/or public policy? Or, on the contrary, does the municipality act as a secondary player in the real estate market, relegating the design of the city to the market and its commercial interests? In this sense, the applicability of the information contained in the real estate records is evaluated, in the mapping of territorial vulnerability and control of the design of the city. The informational repository of real estate districts is conceived as an important urban planning and governance tool. The research method used in this dissertation is qualitative, through bibliographic, documentary and legislative research. In this sense, there is an inductive analysis, in which the researcher's subjectivity predominates. The work starts from urban theories and has as its main theoretical instruments those that present the formal and informal city, compact and diffuse. In this way, the work starts from the premise that the real estate offices must be related to a national computerized system and integrated with the state patrimonial control bodies. At first, they are addressed as legislative and administrative initiatives on the subject. Then, the social function of the city and the state urban guidelines are discussed, with an eminently legal focus. Subsequently, urban planning comes into the picture, with the approach of the dichotomy between the formal and the informal city and what are their reflexes in the design of the city and in the lives of its citizens. Finally, a case study is prepared with the 9 (nine) real estate districts of Curitiba/PR and how the data and form of action of the Real Estate Registry has an impact on the urban planning of the capital of Paraná. The result obtained is that the municipality acts as a secondary player in the real estate market, relegating the design of the city to the market and its commercial interests. In view of this, it is concluded that the information modernization of Real Estate Registries will provide urban planners and all public policy makers in the area with information that better guide them about the use of national land.

Keywords: Real Estate Offices; Urban Planning; Property Financialization.

LISTA DE GRÁFICOS

| | |
|--|----|
| Gráfico 1 - Atos anuais por circunscrição imobiliária no período | 63 |
| Gráfico 2 - Crescimento das circunscrições imobiliárias no período | 64 |
| Gráfico 3 - Custo médio do ato registral em comparação | 65 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|--|----|
| Tabela 1 - Atos dos oficiais do registro de imóveis | 58 |
| Tabela 2 - Valor de Referência para Custas Extrajudiciais (VRCEExt) | 59 |
| Tabela 3 - Atos anuais por circunscrição..... | 61 |
| Tabela 4 - Arrecadação anual por circunscrição | 62 |
| Tabela 5 – Custo médio por ato realizado por circunscrição imobiliária..... | 63 |
| Tabela 6 – Bairros do município de Curitiba e sua área em m ² | 70 |
| Tabela 7 - Bairros vinculados apenas ao 8º Registro de Imóveis | 71 |
| Tabela 8 - Bairros vinculados apenas ao 4º Registro de Imóveis | 72 |
| Tabela 9 - Bairros vinculados apenas ao 9º Registro de Imóveis | 72 |
| Tabela 10 - Bairros vinculados apenas ao 1º Registro de Imóveis..... | 72 |
| Tabela 11 - Bairros vinculados apenas ao 6º Registro de Imóveis..... | 72 |
| Tabela 12 - Bairros vinculados apenas ao 5º Registro de Imóveis..... | 72 |
| Tabela 13 - Bairros vinculados apenas ao 3º Registro de Imóveis..... | 73 |
| Tabela 14 - Bairros vinculados apenas ao 7º Registro de Imóveis..... | 73 |
| Tabela 15 - Bairros vinculados apenas ao 2º Registro de Imóveis..... | 73 |
| Tabela 16 – Bairros vinculados a dois ou mais Registros de Imóveis..... | 73 |

LISTA DE QUADROS

| | |
|---|----|
| Quadro 1 - Percurso da pesquisa e procedimentos metodológicos | 17 |
| Quadro 2 - Composição do custo do ato registral | 60 |
| Quadro 3 - Sugestões para aprimoramento do sistema registral | 78 |

LISTA DE MAPAS

| | |
|--|----|
| Mapa 1 - Os Registros de imóveis e sua divisão territorial..... | 67 |
| Mapa 2 - Os Registros de imóveis e os bairros em sua divisão territorial | 68 |

LISTA DE ABREVIATURAS, SIGLAS E ACRÔNIMOS

ALEP – Assembleia Legislativa do Estado do Paraná

ANOREG/PR – Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná

CDA – Certidão de Dívida Ativa

CIC – Cidade Industrial de Curitiba

COM-FUSA – Cidade compacta e difusa

CNJ – Conselho Nacional de Justiça

CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas

CTN – Código Tributário Nacional

EC – Emenda Constitucional

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

IPTU – Imposto Territorial Predial Urbano

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Intervivos

ITCMD – Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações

OAB – Ordem dos Advogados do Brasil

RFB – Receita Federal do Brasil

RGI – Registro de Imóveis

SFH – Sistema Financeiro Habitacional

SREI – Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

TJPR – Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

VRCExt – Valor de Referência para Custas Extrajudiciais

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 13 |
| 1.1 TEMA..... | 13 |
| 1.2 PROBLEMA | 14 |
| 1.3 OBJETIVOS | 14 |
| 1.3.1 Objetivo Geral..... | 14 |
| 1.3.2 Objetivos Específicos..... | 15 |
| 1.4 JUSTIFICATIVA..... | 15 |
| 1.5 RESUMO METODOLÓGICO..... | 16 |
| 2. REFERENCIAL TEÓRICO | 19 |
| 2.1 PLANEJAMENTO URBANO E TEORIA SOCIAL CRÍTICA..... | 20 |
| 2.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E AS DIRETRIZES URBANAS | 22 |
| 2.3 O DIREITO À CIDADE E A URBANIZAÇÃO CORPORATIVA | 27 |
| 2.4 A CIDADE COM-FUSA: ENTRE O FORMAL E O INFORMAL | 31 |
| 2.4.1 Panorama histórico e paradigmas teóricos..... | 31 |
| 2.4.2 A Cidade Compacta e a Cidade Difusa | 33 |
| 2.4.3 A Cidade Formal e a Cidade Informal..... | 35 |
| 2.5 FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E A APROPRIAÇÃO DA CIDADE | 37 |
| 3. METODOLOGIA | 46 |
| 3.1 CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA | 46 |
| 3.2 DELIMITAÇÃO DA PESQUISA | 47 |
| 3.2.1 Problema de pesquisa | 48 |
| 3.2.2 Objeto da pesquisa..... | 49 |
| 3.2.3 Estudo de caso | 51 |
| 3.3 FASES DA PESQUISA | 52 |
| 3.4 LIMITES DA PESQUISA | 53 |
| 4. ESTUDO DE CASO | 55 |
| 4.1 A PROMESSA DE MODERNIZAÇÃO DOS REGISTROS PÚBLICOS..... | 55 |
| 4.2 O VALOR DO ATO REGISTRAL IMOBILIÁRIO..... | 57 |
| 4.4 ANÁLISE DOS RESULTADOS | 74 |
| 4.5 OS REGISTROS DE IMÓVEIS E OS NÚMEROS DE UM PLANEJAMENTO URBANO “PÚBLICO”-PRIVADO..... | 79 |

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS | 84 |
| REFERÊNCIAS..... | 87 |

1. INTRODUÇÃO

1.1 TEMA

O presente trabalho tem como tema a necessária implementação de um sistema para os Registros de Imóveis do país que seja único, informatizado e integrado às entidades que realizam atos correlacionados ao patrimônio imobiliário, enquanto instrumento de planejamento urbano¹ e governança².

Há um aparato legal que rege a atividade registral imobiliária cartorial, o qual será pormenorizado e sistematizado para fornecer subsídios do que se pretende apresentar. Ora, além desse substrato jurídico manter uma estrutura de cidade oficializada (ou não), será demonstrado que os registros imobiliários dispõem de dados cruciais em suas plataformas para uso dos planejadores urbanos.

A partir de referidos dados é possível investigar as estruturas de cidade que orbitam naquilo que Rolnik (2015) descreve como zonas de indeterminação entre legal/ilegal, planejado/não planejado, formal/informal, dentro/fora do mercado, presença/ausência do Estado.

A propriedade no Brasil segue o sistema de notariado do tipo latino, o qual prevê um duplo requisito (o título e o modo) para a aquisição da propriedade imobiliária. O Código Civil não deixa dúvidas: é proprietário do imóvel aquele que tem seu nome registrado na matrícula imobiliária (BRASIL, 2002).³

O trabalho parte da análise dos 9 (nove) Registros Imobiliários de Curitiba/PR. Com isso, mapeia o desenho da cidade, seu custo formal e as vulnerabilidades

¹ O presente trabalho parte da compreensão de planejamento urbano “para além da cidade e da forma urbana, onde se encontra seu domínio comum com o urbanismo. Ao pensar o planejamento urbano como uma ação multi e transescalar, que ultrapassa, que vai além da escala local, tem-se que a cidade torna-se uma escala de reflexão, uma escala de ação e de intervenção do planejamento” (LIMONAD, 2015).

² O presente trabalho parte da seguinte premissa acerca do conceito de governança: “A extensa literatura sobre o tema de *governance* é resultado do crescente enfraquecimento das instituições estatais e evidencia transformações significativas no tocante aos processos político-administrativos nas democracias modernas. As novas redes de governança, nas quais as comunidades, as associações da sociedade e as empresas privadas desempenham papel cada vez mais decisivo, desafiam não apenas os governos e a maneira de governar, mas exigem também uma reorientação do pesquisador de políticas públicas. Visto que o processo de governança é multifacetado, a ciência deve levar em conta o concurso destas várias facetas que, por sua vez, são resultado de uma interação cada vez mais dinâmica entre elementos institucionais, processuais e os conteúdos das políticas.” (KLAUS, 2000, p. 252).

³ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

territoriais. Referidos dados fornecerão substratos aos planejadores urbanos para a solução dos atuais problemas da cidade e inova ao pensá-los a partir dos Registros imobiliários.

A dissertação ainda fomenta discussão contributiva para a necessária modernização dos registros imobiliários nacionais. Isso proporcionaria avanços não apenas no planejamento urbano e governança, mas traria ganhos com reflexos no crescimento econômico do país.

1.2 PROBLEMA

Os Registros de Imóveis são delegatários de serviços públicos, conforme preceitua o art. 175 da Constituição Federal, caracterizados como órgãos do Poder Judiciário que atuam por delegação do poder público ou oficializados (art. 103-B da EC nº 45/2004). Exercem atividade que (ao menos deveria) primar pelo interesse público⁴.

Partindo dessa premissa, esboça-se a seguinte problemática, pensada a partir do município de Curitiba e seus 9 (nove) registros imobiliários: o poder público, especialmente a municipalidade, utiliza as potencialidades das informações armazenadas nos registros imobiliários e as utiliza enquanto instrumento de planejamento e governança urbana e/ou políticas públicas? Ou, ao contrário, a municipalidade atua como um *player* secundário do mercado imobiliário, relegando o desenho da cidade ao mercado e seus interesses comerciais?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo Geral

Considerando a importância do repositório informacional das circunscrições imobiliárias como ferramenta de planejamento e governança urbana, propõem-se como objetivo geral desta dissertação: avaliar a aplicabilidade das informações

⁴ “No curso da história do Direito Administrativo sucederam-se diversos debates acerca do interesse público e de sua supremacia perante os interesses particulares. Foram debates relevantes para a construção do Direito Administrativo, mas, em regra, ainda limitados ao discurso jurídico” (PEGORETTI, 2016).

constantes dos registros imobiliários, a partir dos 9 (nove) Registros Imobiliários do Município de Curitiba, no mapeamento da vulnerabilidade territorial e controle do desenho da cidade.

1.3.2 Objetivos Específicos

São propostos os seguintes objetivos específicos:

- a) Realizar revisão bibliográfica sobre a função da cidade e suas diretrizes, direito à cidade e planejamento urbano a partir da dicotomia entre a cidade formal e informal, bem como a cidade compacta e difusa;
- b) Correlacionar os componentes do valor do ato registral imobiliário em Curitiba/PR, e ocupações irregulares por circunscrições imobiliárias e bairros curitibanos à atividade registral imobiliária curitibana;
- c) Descrever os reflexos dos dados correlacionados com o desenho da cidade de Curitiba/PR, bem como descrever o perfil socioeconômico de seus habitantes;
- d) Realizar estudo de caso, apresentando elementos e subsídios da sistemática imobiliária registral brasileira, que os qualifiquem como ferramentas de planejamento, governança urbana e políticas públicas, principalmente a partir do controle do desenho da cidade e mapeamento de vulnerabilidade territorial.

1.4 JUSTIFICATIVA

O tema justifica-se pela importância em pautar os Registros de Imóveis enquanto delegatários de serviços públicos. Nas palavras de Ascher (2010), “os serviços públicos, tradicionalmente concebidos para servir a todos, devem responder à falta de atualização de seus equipamentos e prestações ante a diversificação das necessidades sociais”.

Nesse sentido, é importante pontuar que os 9 (nove) registros imobiliários curitibanos apresentam importante grau de atualização, sendo integrados a plataformas digitais. Essa realidade, infelizmente, não se constata em todos os municípios do Brasil. Diante disso, o trabalho contribui precipuamente a partir de três perspectivas, descritas a seguir.

Para o Programa de Mestrado Profissional em Planejamento e Governança Pública: o presente projeto tem aderência à linha de pesquisa Planejamento e

Políticas Públicas, a qual estrutura uma das áreas de concentração do Programa, pois as estatísticas levantadas no âmbito da presente dissertação dissecam as relações jurídicas registras imobiliárias e as traduzem em números.

Nesta perspectiva, o trabalho se insere no projeto estruturante da linha denominado “planejamento e sustentabilidade: agentes, conflitos e territórios”, dado que subsidia os trabalhos dos planejadores urbanos no controle do desenho urbano e a respectiva vulnerabilidade social insculpida neste.

Perspectiva institucional: a análise dos números dos registros de imóveis pode orientar políticas públicas, seja na sua criação ou melhoramento. O dinamismo do desenho urbano e os reflexos da atuação do mercado imobiliário estão insculpidos nas matrículas imobiliárias e nas respectivas transações efetuadas no âmbito dos Registros de Imóveis. Referidos dados concebem importantes subsídios para orientação dos gestores públicos nas políticas urbanas de território.

Perspectiva pessoal: para o autor deste estudo, esta produção apresenta o desafio de olhar com alteridade os processos de reprodução do capital no qual sua atividade profissional (advogado do setor privado) está inserida. Por se tratar de um programa de mestrado com perfil de discentes majoritariamente do setor público, o presente estudo de caso apresenta o diferencial da abordagem a partir do destinatário final e não do executor das atividades registras imobiliárias. Diante disso, a abordagem teórico-empírica parte do produto e não dos processos das atividades registras ponderadas e seus reflexos no urbano.

Espera-se que a presente pesquisa desperte a importância de perscrutar a quase sacra atividade registral brasileira. É notório que os séculos na qual ela foi legada, de maneira hereditária, a uma elite, ainda enuviam uma abordagem que prime pelo interesse público na busca por planejamento e políticas públicas aptas a tornar o desenho da cidade mais democrático.

1.5 RESUMO METODOLÓGICO

A dissertação apresenta como problemática os registros de imóveis como instrumentos de planejamento urbano. Ainda, tem como objeto a cidade de Curitiba/PR e seus 9 (nove) Registros Imobiliários.

O trabalho utiliza como amostra: (i) os dados coletados junto ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ), relativos às serventias imobiliárias da capital paranaense;

(ii) os dados coletados junto ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), especialmente referentes a ocupações irregulares curitibanas, disposição dos bairros e circunscrições imobiliárias no território municipal.

A revisão de literatura é pautada pela análise dos modos de concepção e organização do território, especialmente da cidade, em Harvey, Ascher, Rolnik, Abramo. Ademais, efetua pesquisa documental e legislativa a partir de uma análise indutiva, típica de pesquisa qualitativa, com foco no regramento registral imobiliário curitibano (espaço amostral do trabalho).

O percurso da pesquisa e os procedimentos metodológicos seguem no Quadro 1:

Quadro 1 - Percurso da pesquisa e procedimentos metodológicos

(continua)

| PROBLEMA DE PESQUISA | | |
|--|------------------------|----------------------------|
| Os Registros de Imóveis são delegatários de serviços públicos. Partindo dessa premissa, espousa-se a seguinte problemática, pensada a partir do município de Curitiba e seus 9 (nove) registros imobiliários: o poder público, especialmente a municipalidade, utiliza as potencialidades das informações armazenadas nos registros imobiliários e as utiliza enquanto instrumento de planejamento e governança urbana e/ou políticas públicas? Ou, ao contrário, a municipalidade atua como um player secundário do mercado imobiliário, relegando o desenho da cidade ao mercado e seus interesses comerciais? | | |
| OBJETIVO GERAL | | |
| Avaliar a aplicabilidade das informações constantes dos registros imobiliários, a partir dos 9 (nove) Registros Imobiliários do Município de Curitiba, no mapeamento da vulnerabilidade territorial e controle do desenho da cidade. O repositório informacional das circunscrições imobiliárias concebe-se como importante ferramenta de planejamento e governança urbana. | | |
| OBJETIVOS ESPECÍFICOS | METODOLOGIA | TRATAMENTO DE DADOS |
| Realizar revisão bibliográfica sobre a função da cidade e suas diretrizes, direito à cidade e planejamento urbano a partir da dicotomia entre a cidade formal e informal, bem como a cidade compacta e difusa. | Pesquisa bibliográfica | Análise qualitativa |
| Correlacionar os componentes do valor do ato registral imobiliário em Curitiba/PR, e ocupações irregulares por circunscrições imobiliárias e bairros curitibanos à atividade registral imobiliária curitibana. | Pesquisa documental | Análise quantitativa |
| Descrever os reflexos dos dados correlacionados com o desenho da cidade de Curitiba/PR, bem como descrever o perfil socioeconômico de seus habitantes. | Pesquisa documental | Análise qualitativa |

Fonte: Elaborada pelo autor (2022).

Quadro 1 – Percurso da pesquisa e procedimentos metodológicos

(conclusão)

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Realizar estudo de caso, apresentando elementos e subsídios da sistemática imobiliária registral brasileira, que os qualifiquem como ferramentas de planejamento, governança urbana e as políticas públicas, principalmente a partir do controle do desenho da cidade e mapeamento de vulnerabilidade territorial. | Pesquisa documental | Análise qualitativa |
|--|---------------------|---------------------|

2. REFERENCIAL TEÓRICO

O presente capítulo se inicia apresentando o conceito de planejamento urbano e as premissas de sua abordagem. Após, apresenta as diretrizes urbanas que são extraídas da legislação da cidade, especialmente o Estatuto da Cidade e da Metrópole.

Em um primeiro momento analisa o papel do planejamento urbano, a função social da cidade e as diretrizes urbanas que informam seu funcionamento, em análise com eminência da legislação urbana.

Ascher (2010, p. 70) apresenta preocupação “com as formas que as cidades estão assumindo e com os riscos de toda ordem que elas parecem gerar para a sociedade e para o ambiente”. Nesse sentido, o mesmo autor aponta para a necessidade de a sociedade “dotar-se de novos instrumentos para tentar controlar essa revolução urbana, tirar partido dela e limitar seus eventuais prejuízos (...)” (ASCHER, 2010, p. 18).

As revoluções urbanas do autor supracitado serão pormenorizadas no percurso teórico do trabalho⁵. O foco aqui é de que o uso dos dados registrais a que se dispõem o presente trabalho pode conceber um desses instrumentos propostos pelo autor.

Na sequência o capítulo faz um recorte das teorias de planejamento urbano. Além disso, apresenta subcapítulo referente ao direito à cidade, com foco na teoria de David Harvey e Milton Santos. Para este autor, “o planejamento urbano acrescenta um elemento de organização ao mecanismo de mercado. (...). Mecanismo este que gera expectativas e influi nos preços de sítios sociais criados” (SANTOS, 1993, p. 96).

Há uma cidade, neste sentido, orientada a atender as demandas comerciais, visto que “o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados” (SANTOS, 1993, p 96).

⁵ “A primeira modernidade e sua revolução urbana suscitaram novas concepções, que classificaremos como paleourbanismo, e as primeiras utopias; a segunda modernidade e sua revolução urbana produziram os modelos e deram nome ao urbanismo. A terceira modernidade e sua revolução urbana fizeram emergir novas atitudes diante do futuro, novos projetos, modos de pensar e ações diferenciais; é o que chamaremos de agora em diante de “neourbanismo” ou de “novo urbanismo” (ainda que esta expressão tenha assumido um sentido particular nestes últimos anos, notadamente nos Estados Unidos)” (ASCHER, 2010).

Referido mecanismo é complexo e instrumentaliza regulamentações territoriais dos mais variados ramos do direito, desde o direito comercial, passando pelo cível e, sobretudo, regulatório urbanístico. Torna-se imprescindível, pois, correlacionar referido instrumental ao de Pedro Abramo (2007). Este autor dissecou as estruturas compactas e difusas urbanas, cujo desenho relaciona-se ao binômio cidade formal-informal.

A dissertação, portanto, trata da cidade formal e informal, compacta e difusa e quais os seus reflexos no desenho da cidade. Referida análise correlaciona-se ao objeto da presente pesquisa, na medida em que o desenho da cidade se insculpe nos documentos registrares imobiliários, haja vista que “a cidade – sobretudo a grande cidade – constitui um meio material e um meio social adequados a uma maior socialização das forças produtivas e de consumo” (SANTOS, 2012, p. 116).

Ainda, desenha-se a estrutura jurídica capaz de proporcionar a financeirização imobiliária da cidade, a qual se pauta na ausência de tráfego de informações e controle dos órgãos de gestão de patrimônio imobiliário estatais. Os subsídios teóricos que o presente trabalho pretende fornecer visam dirimir ou atenuar os problemas dessa ausência.

Por fim, apresenta-se uma proposta prática para o mapeamento das vulnerabilidades sociais que têm reflexo direto no uso e ocupação do solo. Propõem-se a atuação firme e coordenada do poder público, sobretudo a municipalidade, no âmbito dos registros de imóveis para atenuar esses problemas.

2.1 PLANEJAMENTO URBANO E TEORIA SOCIAL CRÍTICA

O presente trabalho insere-se na linha de pesquisa de planejamento e políticas públicas, mais especificamente no projeto estruturante de linha denominado planejamento e sustentabilidade e, nesse sentido, trata de agentes, conflitos e territórios. Para tal, é prudente analisar inicialmente o que é planejamento urbano.

O planejamento urbano e o urbanismo, por vezes, confundem-se. Todavia, é importante pontuar, desde já, não se tratar da mesma coisa. O planejamento vai além da cidade e da forma urbana, ainda que resida aí seu núcleo comum com o urbanismo (LIMONAD, 2015). O urbanismo, via de regra, apresenta um plano de ação, com um produto concreto que resulta em um projeto de cidade (LIMONAD, 2015).

O planejamento é, conforme abordado anteriormente, “uma ação multi e transescalar, que ultrapassa, que vai além da escala local, tem-se que a cidade torna-se uma escala de reflexão, uma escala de ação e uma escala de intervenção do planejamento” (LIMONAD, 2015).

O planejamento urbano, ainda, é passível de categorizações. Nessa senda, aborda-se a categorização de Yifachel (1989), a qual se consubstancia em 3 (três) vertentes: analítica, relacionada com uma racionalidade acadêmico-científica; processual, relacionada a uma racionalidade governamental e/ou instrumental; e da forma urbana, relacionada a uma racionalidade técnica-instrumental de ordem profissional (LIMONAD, 2015).

Dado tratar-se de um trabalho acadêmico, o presente enquadra-se no instrumental teórico de lógica analítico-conceitual de Yifachel (1989), o qual:

(...) teria relação propriamente com os fundamentos teórico-metodológicos, com a reflexão conceitual e teórico-metodológico no âmbito do planejamento, que teria como categorias centrais o espaço social, o território, o Estado, a governança, as escalas de planejamento etc. (YIFACHEL, 1989).

É por isso que esta dissertação tem por objeto o planejamento urbano e não se confunde com o urbanismo. Isso se deve ao trabalho de refletir, a partir dos registros de imóveis, as questões macro do desenho da cidade, ou seja, seu espaço social, território e o papel do Estado na correlação de forças que se desvelam ali, que se insere no escopo do planejamento urbano.

É importante situar que, estando o referencial teórico deste trabalho inserido no campo analítico-conceitual, poderia ir, precipuamente, por uma das três vertentes “funcionalistas, sistêmicas e da teoria social crítica” (LIMONAD, 2015, p. 88). Esta última vertente é a que informa o presente, da qual Harvey e Lefebvre são os principais expoentes.

A teoria social crítica destacou-se por contribuir “para que o Direito à Cidade, enquanto bandeira de luta de movimentos sociais, conquistasse uma maior preeminência” (LIMONAD, 2015, p. 89). Há, pois, organicidade na produção intelectual desta vertente que justifica, inclusive, sua aderência ao programa de mestrado profissional, de cunho propositivo e prático.

Ademais, o principal ganho teórico da teoria social crítica concebe-se no desvelar das relações do capital, uma vez que “têm por base o reconhecimento das

contradições inerentes ao desenvolvimento do capitalismo e ao papel instrumental político-ideológico do planejamento a serviço dos interesses hegemônicos” (LIMONAD, 2015, p. 89).

Não apenas isso, o referente teórico insere-se em uma perspectiva moderna de planejamento urbano que parte da premissa da “necessidade de intervenção do Estado na organização socioespacial de uma sociedade (...)” (LIMONAD, 2015, p. 74). Referidas premissas vão além da cidade de Curitiba. Para elucidar melhor, no instrumental teórico de Milton Santos, a cidade aqui abordada enquadra-se no seguinte contexto:

Chegamos, assim, a uma era em que o produto acumulado do trabalho de todos, representado por este Capital Social que é a cidade, é cada vez menos possível de ser utilizado pelos membros da sociedade local, e cada vez mais por atores forâneos, que não contribuíram para a formação desse Capital Geral que é o Espaço Urbano (SANTOS, 2012, p. 129).

O presente trabalho, nessa seara, reflete sobre esse produto acumulado do trabalho e quais os seus delineamentos na cidade. Desse modo, vale-se dos números constantes dos registros imobiliários, com espaço amostral em Curitiba, e seus reflexos no desenho da cidade. Vale dizer, como se insculpe no espaço urbano a atuação dos *players* do mercado imobiliário.

2.2 A FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E AS DIRETRIZES URBANAS

Para refletir sobre a cidade e pensar nos modos de ação e intervenção do planejamento urbano, é preciso investigar sua função social. Dado que a Constituição Federal não define a função social da cidade, Jorge Luiz Bernardi, em um amálgama das Cartas de Atenas⁶, entende que essa “é efetivada por meio da materialização de direitos fundamentais, viabilizada pelo desenvolvimento de uma política urbana que proporcione bem-estar e melhoria na qualidade de vida tanto de seus habitantes como daqueles que dela se utilizam” (NOHARA, 2019, p. 868).

⁶ A Carta de Atenas é um dos principais documentos internacionais que procuraram delimitar funções sociais para a cidade. Em sua primeira versão, a Carta enumera três grupos de funções sociais para a cidade: (i) urbanísticas, (ii) de cidadania, e (iii) de gestão. Em sua versão mais recente (de 2003), a Carta prevê dez funções da cidade do novo milênio, sendo resumidas nas expressões: cidade para todos, participativa, cidade refúgio, saudável, produtiva, inovadora, da acessibilidade, ecológica, cultural e histórica (NOHARA, 2019).

A propriedade urbana, como um dos principais elementos que formam a cidade, de mesmo modo, deverá cumprir a sua função social. Essa encontra seus fundamentos na Constituição (BRASIL, 1988, art. 182, §2º) e em legislação federal correlata (art. 39 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade).

Dentre as principais diretrizes desta legislação, destacamos as seguintes: (i) qualidade de vida, (ii) justiça social e (iii) desenvolvimento de atividades econômicas (NOHARA, 2019). É importante reiterar que o tema do presente trabalho tem na propriedade imobiliária e no trato de suas respectivas informações registrares seu principal objeto de análise.

Nesta toada, a diretriz de desenvolvimento econômico alia-se à modernização do sistema que os Registros de Imóveis integrados aos órgãos de controle da municipalidade proporcionariam. A diretriz da justiça social, por sua vez, relaciona-se à ideia de justiça tributária, sobretudo no quesito eficiência e celeridade que isso proporcionaria às instituições de controle (Receita Municipal, notadamente).

A diretriz da justiça social é importante também no esforço antielisão fiscal e no cumprimento da extrafiscalidade⁷ de tributos como o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações (ITCMD)⁸, o Imposto de Transmissão de Bens Inter vivos (ITBI)⁹ e o Imposto Territorial Predial Urbano (IPTU)¹⁰, os quais têm nas transações relativas ao patrimônio imobiliário um de seus principais fatos geradores.

Vale dizer, é importante que esses impostos sejam efetivados para a garantia do preceito constitucional da distribuição de renda, pois as desigualdades sociais também se inscrevem no desenho da cidade. Diante disso, um planejamento urbano preocupado com a atuação administrativa das instâncias de controle patrimonial

⁷ Tendo em vista esta breve exposição, adotamos o conceito amplo de extrafiscalidade a significar o uso de tributos para realizar direta ou indiretamente valores constitucionais e classificamos o fenômeno segundo quatro critérios: o valor constitucional perseguido; o aspecto da norma de que decorre; a interferência no comportamento dos destinatários da norma; e a interferência na carga tributária. A extrafiscalidade classifica-se conforme o valor constitucional buscado. Assim, existe a extrafiscalidade social, econômica, política, cultural etc. Conforme o aspecto da norma tributária, há a extrafiscalidade no fato gerador ou na destinação do produto arrecadado (GOUVÊA, 2006).

⁸ Tributo de competência estadual e do distrito federal, cujo fato gerador é a transmissão causa mortis de imóveis e a doação de quaisquer bens e direitos, conforme art. 155, I e § 1º da Constituição Federal e art. 35 a 42 do Código Tributário Nacional.

⁹ Tributo de competência municipal, cujo fato gerador é a transmissão “intervivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia (penhor, hipoteca e anticrese), bem como cessão de direitos à sua aquisição, conforme art. 156, II da Constituição Federal e art. 35 a 42 do Código Tributário Nacional.

¹⁰ Tributo de competência municipal, cujo fato gerador é a propriedade, o domínio útil ou a posse, conforme art. 156, I da Constituição Federal e art. 32 a 34 do Código Tributário Nacional.

imobiliário tem o condão de frear o processo predatório de aquisição de terras pelo mercado imobiliário.

A qualidade de vida, por fim, é produto do desenvolvimento econômico proporcionado pela desburocratização do sistema e acesso à informação imobiliária registral, visando um planejamento urbano mais inclusivo e democrático, que começaria pela gestão da informação daquele que é o crucial gestor de informações imobiliárias do país: o registro de imóveis.

O inciso III do artigo 2º do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) vai além e dispõem que deve haver cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social. Para o presente, isso perpassa a compreensão de que os Registros de Imóveis devem funcionar de maneira integrada aos governos federais, estaduais e municipais, através de suas receitas fazendárias, juntas comerciais e registro de pessoas jurídicas.

Ainda, evidenciam-se os ditames dos incisos IX e X do mesmo dispositivo legal do Estatuto da Cidade, os quais preveem a (i) justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; (ii) adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição de bens pelos diferentes segmentos sociais (BRASIL, 2001).

A Lei Federal nº 13.089/2015 (Estatuto da Metrópole), de mesmo modo, apresenta orientações para a governança interfederativa das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, dentre as quais destacam-se: (i) estabelecimento de meios compartilhados de organização administrativa das funções públicas de interesse comum; (ii) estabelecimento de sistema integrado de alocação de recursos e de prestação de contas; (iii) execução compartilhada das funções públicas de interesse comum, mediante rateio de custos previamente pactuado no âmbito da estrutura de governança interfederativa (BRASIL, 2015).

Feita essa exposição inicial da legislação urbanística correlata ao tema, este trabalho parte da premissa de que para uma cidade cumprir sua função social, é necessário o fomento ao desenvolvimento de atividades econômicas de maneira cooperada entre as esferas de governo. Esse fomento deve visar a justa distribuição de benefícios e ônus do processo de urbanização, e isso se viabiliza através de uma

política de controle tributário e econômico adequada do patrimônio imobiliário em estreita correlação ao planejamento urbano.

Por isso a ideia de um sistema de Registro de Imóveis integrado e informatizado nacionalmente, sobretudo visando subsidiar a atuação dos entes municipais. Referida proposta será objeto de estudo de caso no capítulo final. Ora, a própria produção dos registradores imobiliários reconhece dentre as funções prementes dos Registros de Imóveis o seguinte:

Cabe ao Registro de Imóveis dar o devido suporte para **viabilização de políticas públicas que envolvem a terra**, tais como de direito à moradia digna, **ao financiamento imobiliário**, à regularização fundiária, à proteção do meio ambiente, à reforma agrária, à demarcação de terras devolutas, de indígenas e de quilombolas, à utilização de terras públicas, ao controle de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, **à aplicação dos mecanismos do Estatuto da Cidade**, ao controle de áreas contaminadas, entre outras. (ARAÚJO DOS SANTOS, 2016) (grifo nosso).

É importante pontuar que os Registros de Imóveis são delegatários de serviços públicos, conforme preceitua o art. 175 da Constituição Federal (BRASIL, 1988), de modo que as premissas acima não devem ser seguidas apenas por um sentimento republicano, mas, por imposição da Carta Magna.

Ao analisar a temática da sustentabilidade das cidades, Nohara (2019, p. 863) explica que a noção de sustentabilidade urbana deve ser desmitificada, devendo haver “a superação da noção ultrapassada de que a intervenção na cidade ocorre mediante simples ações sobre as coisas (pontes, ruas e casas). A nova abordagem percebe a cidade como organismo urbano, onde se faz imprescindível a questão do planejamento”.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) deve ponderar esses aspectos ao longo da implementação do Código Nacional de Matrícula (CNM)¹¹, visando a modernização do sistema registral nacional. Isso contribuiria não apenas com a consecução das diretrizes legislativas urbanas supracitadas, mas, também, para uma governança econômica e fiscal mais célere, que inviabilize a captura predatória do solo por poucos.

¹¹ Criado pelo art. 235-A da Lei 13.465/2017 (Lei de Registros Públicos) e o Provimento nº 47/2015 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que instituiu o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

O Brasil necessita, nesse sentido, estabelecer estratégias de governo para fomento de um novo ambiente negocial, tais como as inovações trazidas pelo Registro de Imóveis Eletrônico (SREI):

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) foi instituído pela Corregedoria Nacional de Justiça, por meio do Provimento n. 47/2015. A ferramenta tem como objetivo facilitar o intercâmbio de informações entre os escritórios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral. O SREI oferece diversos serviços on-line como pedido de certidões, visualização eletrônica da matrícula do imóvel, pesquisa de bens que permite a busca por CPF ou CNPJ para detectar bens imóveis registrados, entre outros. O Sistema deve ser implantado e integrado por todos os oficiais de registro de imóveis de cada estado e do Distrito Federal. O intercâmbio de documentos e informações está a cargo de centrais de serviços eletrônicos compartilhados em cada uma das unidades da federação. O portal de integração do SREI é gerenciado pela Coordenação Nacional das Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, vinculado ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) (CNJ, 2020).¹²

O registro de propriedades e a sistemática de pagamento/controle de impostos sobre o patrimônio imobiliário ainda se constituem como verdadeiros entraves ao desenvolvimento econômico da nação, de modo que a própria doutrina especializada aponta que “o Registro de Imóveis Eletrônico (SREI) é essencial para a contribuição no desenvolvimento de nosso país, colocando-o em situação de competitividade no mercado internacional, com reflexos no ‘Risco Brasil’ e no ‘Custo Brasil’” (ARRUDA ALVIM; CLÁPIS; CAMBLER, 2019, p. 1110).

A justificação da recentíssima Medida Provisória nº 1.085, de 2021, versa nesse mesmo sentido. É importante mencionar nesse ponto os dados colhidos pela pesquisa anual denominada *Doing Business*, a qual “avalia quase duzentos países em diversos quesitos, com o objetivo de classificá-los de acordo com a facilidade para fazer negócios e a qualidade do ambiente regulatório para empreendedores” (HORTA; GIAMBIAGI, 2018).

A facilidade para fazer negócios e a qualidade do ambiente regulatório nacional têm estreita correlação com o tema do presente trabalho. Ademais, o Brasil se mantém, na média global dos 10 (dez) itens avaliativos¹³, nos últimos 10 anos, entre as posições 120º e 130ª, dentre os 200 países avaliados, apresentando

¹² Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/sistemas/srei/>. Acesso em 30 out. 2020.

¹³ Os 10 (dez) itens avaliativos são: (i) abertura de empresas, (ii) obtenção de alvarás de construção, (iii) obtenção de eletricidade, (iv) **registro de propriedades**, (v) obtenção de crédito, (vi) proteção de investidores minoritários, (vii) **pagamento de impostos**, (viii) comércio internacional, (ix) execução de contratos e (x) resolução de insolvência. Disponível em: https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/32436/9781464814402_Ch06.pdf.

resultados muito inferiores a países como México, Peru e Colômbia (HORTA; GIAMBIAGI, 2018).

O Brasil apresenta, no âmbito da pesquisa do Banco Mundial, suas piores avaliações nos itens (i) pagamento de impostos, ocupando a 184ª posição, (ii) obtenção de alvarás de construção, ocupando a 170ª posição, (iii) abertura de empresas, ocupando a 138ª posição, e (iv) registro de propriedades, ocupando a 133ª posição (BANCO MUNDIAL, 2020). Destes, os itens i e iv são os de maior destaque no presente trabalho.

O item registro de propriedades, ademais, avalia a eficiência do processo de transferência de propriedades. Neste quesito, “as informações acerca dos procedimentos, bem como do tempo e do custo para realizar cada um deles, são fornecidas por advogados especializados em bens imobiliários e representantes de cartórios, tabeliães e registros de imóveis” (BANCO MUNDIAL, 2020). Ou seja, a ineficiência do sistema registral brasileiro também se constata a partir deste dado.

Com relação ao item pagamento de impostos, destaca-se a inclusão de impostos sobre transferência de propriedade nos quesitos avaliados pela pesquisa. Isso porque, apesar de a pesquisa analisar “os encargos que afetam as contas das empresas, não as contas do governo” (BANCO MUNDIAL, 2020), o critério evidencia a ineficiência nas transações imobiliárias nacionais.

Todo esse cenário negocial se relaciona com o fato de o Brasil ser uma nação concentradora de renda e, por consequência, extremamente desigual, e a sistemática de uso do solo contribui preponderantemente para esse cenário, como será esmiuçado em tópico posterior. Feita esta primeira abordagem eminentemente jurídica, é necessário concatenar os instrumentos jurídicos existentes com os instrumentais que o planejamento urbano e a governança pública oferecem.

2.3 O DIREITO À CIDADE E A URBANIZAÇÃO CORPORATIVA

A teoria de Lefebvre aborda o conflito entre valor de uso e valor de troca. Em linhas gerais, o valor de uso está pautado no trabalho, produção e capital produtivo. O valor de troca, por sua vez, está pautado no fetichismo, na mercantilização e no capital improdutivo (LEFEBVRE, 2001, p. 13). Vale dizer, a cidade é fruto da transição da cidade trabalho para a cidade produto, na qual os conhecimentos, obras e técnicas

se tornam produto e, por consequência, objeto de especulação (LEFEBVRE, 2001, p. 13).

A dicotomia entre valor de uso e valor de troca também se expressa na dotação de recursos. Ao abordar a organização interna das cidades, Santos (1993, p. 96) observa que “o capitalismo monopolista agrava a diferenciação quanto à dotação de recursos, uma vez que parcelas cada vez maiores da receita pública se dirigem à cidade econômica em detrimento da cidade social”.

Harvey (2014, p. 19-20), por sua vez, dá continuidade à teoria de Lefebvre e discorre o seguinte sobre o direito à cidade:

Isso coloca um problema: reivindicar o direito à cidade equivale, de fato, a reivindicar um direito a algo que não mais existe (se é que, de fato, alguma vez existiu). Além do mais, o direito à cidade é um significante vazio. Tudo depende de quem lhe vai conferir significado. Os financistas e empreiteiros podem reivindicá-lo, e têm todo o direito de fazê-lo. Mas os sem-teto e os sans-papiers também o podem. Inevitavelmente, temos de enfrentar a questão de os direitos de quem está sendo identificado, e, ao mesmo tempo reconhecer, como Marx afirma n'O Capital, que “entre direitos iguais, o que decide é a força”. **A própria definição de “direito” é objeto de uma luta, e essa luta deve ser concomitante com a luta por materializá-lo** (HARVEY, 2014, p. 19-20).

O direito à cidade correlaciona-se, na fase atual da urbanização mundial, ao custo pecuniário de seu exercício. Não à toa, o supracitado autor pontua que “a cidade tradicional foi morta pelo desenvolvimento capitalista descontrolado. (...) Nossa tarefa política, sugere Lefebvre, consiste em imaginar e reconstituir um tipo totalmente novo de cidade a partir do repulsivo caos de um desenfreado capital globalizante e urbanizador” (HARVEY, 2014, p. 20). No Brasil, o alastramento do capitalismo globalizante e urbanizador não poderia ser diferente.

Santos (1993, p. 89), diante disso, explica os quatro momentos da história da urbanização brasileira, que são: (i) um primeiro de ausência de comunicação entre as metrópoles; (ii) um segundo de integração territorial limitada ao Sudeste e Sul; (iii) um terceiro de constituição de um mercado nacional; (iv) e um quarto de ajustamento às nuances de um “mercado hierarquizado e articulado pelas firmas hegemônicas, nacionais e estrangeiras, que comandam o território com apoio do Estado” (SANTOS, 1993, p. 89).

Ora, a teoria de Harvey dialoga com a de Santos especialmente neste último momento, por isso Santos (1993, p. 89) sentencia: “Não é demais lembrar que

mercado e espaço, ou, ainda melhor, mercado e território, são sinônimos. Um não se entende sem o outro”. É crucial, nesse aspecto, a retomada do valor de uso do espaço, de modo a frear o caos predatório e mercantilizador da cidade atual.

Ao descrever a urbanização corporativa¹⁴, uma urbanização de êxito do econômico sobre o social, Santos (1993, p. 106) pormenoriza ainda mais referido fenômeno: “Em outras palavras, pequeno número de grupos com posição dominante no mercado, exerce de fato papel de controle do território, via produção e consumo. Empresas internacionais estão cada vez mais presentes nesse jogo”.

A análise socioeconômica dos dados da cidade de Curitiba com foco nos Registros de Imóveis, que será feita no capítulo dedicado ao estudo de caso, também parte da premissa de que “(...) vivemos em um mundo no qual os direitos de propriedade privada e a taxa de lucro se sobrepõem a todas as outras noções de direitos em que se possa pensar” (HARVEY, 2014, p. 27).

É o mesmo desiderato da cidade corporativa descrita por Santos (1993, p. 103), na qual “esse raciocínio [da cidade corporativa] também conduziu a dar prioridade aos investimentos em capital geral do interesse de umas poucas empresas, em lugar de canalizar os dinheiros obtidos para dar respostas aos reclamos sociais”. Santos (1993, p. 97) ainda explica como a especulação imobiliária se alimenta da lógica antes descrita:

A lei da escassez se afirma, então, com mais força, e se ampliam as diferenças já existentes entre lugares urbanos, do ponto de vista das amenidades. O estabelecimento de um mercado da habitação “por atacado”, a partir da presença do Banco Nacional da Habitação e do sistema de crédito correspondente, gera novas expectativas, infundadas para a maioria da população, mas atuantes no nível geral. Como isso se dá paralelamente à expansão das classes médias urbanas e à chegada de numerosos pobres à cidade, essa dupla pressão contribui para exacerbar o processo especulativo. **A terra urbana, dividida em loteamento ou não, aparece como promessa de lucro no futuro, esperança justificada pela existência de demanda crescente. Como as terras apropriadas, mas não utilizadas, são cada vez mais numerosas, a possibilidade de dotá-las dos serviços requeridos é sempre menor. Daí, e de novo, uma diferenciação no valor de troca entre as diversas glebas e assim por diante.** É assim que a especulação se realimenta e, ao mesmo tempo, conduz a que as extensões incorporadas ao perímetro urbano fiquem cada vez maiores (SANTOS, 1993, p. 97) (Grifo nosso).

¹⁴ “Tal conjunto, formado pelas novas condições materiais e pelas novas relações sociais cria as condições de operações de grandes empresas, nacionais e estrangeiras, que agem na esfera da produção, da circulação e do consumo e cujo papel direto ou por intermédio do poder público, no processo de urbanização e na reformulação das estruturas urbanas, sobretudo das grandes cidades, permite falar de urbanização corporativa e de cidades corporativas” (SANTOS, 1993, p. 106).

Não apenas isso, ressalta-se o primado de que a urbanização sempre foi algum tipo de fenômeno de classe, conforme delimitou Harvey (2014, p. 30). Nesse sentido, é importante lembrarmos uma das transições do urbanismo moderno trazida pelo autor, que pontua que:

os poderes públicos foram levados a atuar cada vez mais tanto no campo do urbanismo quanto no campo econômico-social, principalmente para enfrentar insuficiências, incoerências e disfunções das lógicas privadas e do mercado, particularmente no campo fundiário e imobiliário. Foi criada, assim, toda ordem de estruturas e procedimentos para “planejar” mais racionalmente as cidades (...) (ASCHER, 2010, p. 27).

Além de Ascher, Harvey fornece substratos importantes para a correlação entre a cidade e os registros de imóveis como importantes instrumentos de planejamento urbano:

Reivindicar o direito à cidade no sentido que aqui proponho equivale a reivindicar algum tipo de poder configurador sobre os processos de urbanização, sobre o modo como nossas cidades são feitas e refeitas, e pressupõe fazê-lo de maneira radical e fundamental. Desde que passaram a existir, as cidades surgiram da concentração geográfica e social de um excedente de produção. A urbanização sempre foi, portanto, algum tipo de fenômeno de classe (...). Isso significa que o capitalismo está eternamente produzindo os excedentes de produção exigidos pela urbanização (HARVEY, 2014, p. 30).

A cidade de Curitiba, portanto, oferece importantes subsídios para a análise pretendida no presente trabalho. Isso porque é tida como cidade modelo de planejamento, apesar de suas incongruências, que podem ser descritas como:

Os resultados dessa crescente polarização na distribuição de riquezas e poder **estão indelevelmente inscritos nas formas espaciais de nossas cidades**, que cada vez mais se transformam em cidades de fragmentos fortificados, de comunidades muradas e de espaços públicos mantidos sob vigilância constante. A proteção neoliberal aos direitos de propriedade privada e seus valores torna-se uma forma hegemônica de política, mesmo para a classe média baixa. No mundo em desenvolvimento, em particular, a cidade está se dividindo em partes distintas, com a formação aparente de muitos “microestados” (...) (BALBO, 1993, p. 2305) (grifo nosso).

Ora, “nessas condições, os ideais de identidade urbana, cidadania e pertença, de uma política urbana coerente, já ameaçados pelo mal-estar da ética neoliberal

individualista, tornam-se muito difíceis de manter” (HARVEY, 2014, p. 48). Esta ética alimenta um mercado imobiliário cada vez mais especulativo que “deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização” (SANTOS, 1993, p. 96).

Os dados insculpidos nos Registros de Imóveis ajudam a identificar essa lógica de funcionamento do urbano, uma vez que “o marketing urbano (das construções e dos terrenos) gera expectativas que influem nos preços” (SANTOS, 1993, p. 96). Esses, por sua vez, possuem elementos objetivos de aferição nos dados disponibilizados pelo CNJ em capítulo específico adiante.

Se as cidades são cada vez mais esses compartimentos que perdem ou ganham valor ao longo do tempo através de uma dinâmica especulativa (SANTOS, 1993, p. 96), os Registros de Imóveis, enquanto instrumentos de planejamento urbano, podem nos demonstrar em números esse processo descrito pela literatura.

2.4 A CIDADE COM-FUSA: ENTRE O FORMAL E O INFORMAL

2.4.1 Panorama histórico e paradigmas teóricos

A urbanização brasileira atinge sua maturidade no século XIX, com características semelhantes às que conhecemos hoje. Inobstante, até o fim da Segunda Guerra Mundial, era fundada na agricultura, somada às funções administrativas precipuamente públicas (SANTOS, 1993).

É importante esse aspecto introdutório da teoria de Santos para situar historicamente o modelo de cidade brasileira e como ela se insere no binômio compacta e difusa. Abramo (2007) parte da hipótese de que as cidades latino-americanas congregam dois modelos tradicionais de cidade: a mediterrânea compacta e a anglo-difusa.

A cidade compacta se insere no “modelo mediterrâneo” ou “continental”, e a sua estrutura urbana se configura pelo uso intensivo do solo. A cidade difusa, por sua vez, insere-se no modelo anglo-saxão, e a sua manifestação espacial se configura pelo uso fortemente extensivo do solo, de fraca intensidade e baixa densidade predial e residencial (ABRAMO, 2007).

O autor, com isso, disserta sobre uma estrutura híbrida de cidade. Essa estrutura é característica das cidades latinas e apresenta linha decisória de uso do solo pautada nos interesses hegemônicos de mercado.

Do ponto de vista do mercado imobiliário curitibano, o presente trabalho foca na crescente “compactação” do mercado formal de áreas com mercado de característica outrora difusa. Vale dizer, áreas periféricas, como o bairro CIC¹⁵, apresentam crescente formalização registral, um indicador de uso intensivo de solo e alta densidade predial e residencial.

Esse movimento ocorre no período que Santos (1993, p. 27) classifica como de maturidade urbanística brasileira, no qual prevalece uma lógica de industrialização:

um processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamento do território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações (leia-se terciarização) e ativa do próprio processo de urbanização (SANTOS, 1993, p. 27).

Esse momento é pautado pelo surgimento de um “meio técnico-científico-informacional”, conceito também abordado por Santos ao tratar da urbanização brasileira. O conceito é paradigma para a compreensão do período:

marcado pela presença da ciência e da técnica nos processos de remodelação do território essenciais às produções hegemônicas, que necessitam desse novo meio geográfico para sua realização. A informação, em todas as suas formas, é o motor fundamental do processo social e o território é, também, equipado para facilitar a sua circulação (SANTOS, 1993, p. 36).

Abramo (2007) situa esse momento de ressurgimento do mercado como “principal mecanismo de coordenação de produção das materialidades urbanas, seja pela via das privatizações de empresas públicas urbanas, seja pela hegemonia do capital privado na produção das materialidades residenciais e comerciais da cidade”.

Situada a abordagem com lentes da teoria de Pedro Abramo, no campo da teoria de Milton Santos, faz-se uma última correlação para compreensão da análise empreendida. Esse instrumental teórico urbanístico tem estreita relação com a teoria de Lefebvre acerca do fetichismo causado pelo triunfo do valor de troca sobre o valor de uso da cidade.

¹⁵ Bairro Cidade Industrial, popularmente denominado CIC, de Curitiba.

A cidade não apenas é expressão desse fetichismo, mas, funciona como solo fértil para a reprodução desta lógica na vida social. Não à toa, Santos (1993, p. 43) faz o seguinte apontamento ao analisar esse período histórico:

Enquanto o País melhora sua fluidez e conhece uma expansão do capitalismo, bom número de bens que eram produzidos apenas como bens de consumo local, ou outros que **tinham apenas valor de uso, transformam-se em valores de troca**. A possibilidade concreta de consumir tem como paralelo a criação de um maior número de bens de troca, isto é, de mercadorias (SANTOS, 1993, p. 43) (grifo nosso).

O presente trabalho vale-se desse instrumental teórico para analisar as expressões desse fetichismo no mercado do solo. Vale dizer, a cidade se transforma em lócus negocial, com foco na rentabilidade (valor de troca do solo), e deixa de ser o espaço de convivência entre seus cidadãos, com foco na dignidade humana (valor de uso do solo).

2.4.2 A Cidade Compacta e a Cidade Difusa

Abramo (2007) aponta que vivenciamos “o retorno do mercado” como elemento determinante na produção da estrutura da cidade neoliberal. Nesse sentido, o autor trabalha com a cidade moderna ocidental e apresenta seus dois modelos paradigmáticos de conformação estrutural em termos materiais do seu ambiente construído: a cidade compacta e a cidade difusa.

Em perspectiva histórica, Santos (1993, p. 17) analisa a urbanização brasileira desde o período colonial até os períodos modernos. Diante disso, aponta que a cidade, nos primeiros séculos de colonização europeia, “era bem mais uma emanção do poder longínquo, uma vontade de marcar presença num país distante.”

Não obstante, o autor alerta ser “temerário dizer, como o fez B. Hoselitz (1960) para toda a América Latina, que a cidade cresceu aqui ‘como flor exótica’, pois sua evolução vai depender da conjunção de fatores políticos e econômicos, e o próprio desenho urbano, importado da Europa, vai ser modificado” (SANTOS, 1993, p. 17). É nesse ponto que as produções de Abramo e Santos se comunicam e fornecem importante substrato.

Abramo (2007), nessa linha de raciocínio, discorre sobre as peculiaridades desse desenho urbano modificado por aqui, uma vez que “a produção da estrutura

urbana das grandes cidades latino-americanas, ao conciliar a forma compacta e a forma difusa do uso do solo, promove uma forma de cidade particular: a cidade COM-FUSA”. Ou seja, uma cidade com estruturas compactas e difusas, cujos delineamentos estão intrinsecamente ligados ao binômio cidade formal-informal.

Ainda, “o funcionamento do mercado imobiliário formal produz uma forma de cidade compacta e difusa, assim como o funcionamento do mercado informal de solo também produz uma forma de cidade popular ou informal compacta e difusa” (ABRAMO, 2007). Os modelos, pois, funcionam em uma lógica de reprodução e retroalimentação: a existência de áreas pobres é o que valoriza as áreas ricas e vice-versa. Nesse sentido, o autor aponta que o:

resultado da produção das materialidades urbanas e, sobretudo, dos mecanismos promotores do uso do solo nos conduz a sublinhar uma lógica interna de funcionamento do mercado formal e do mercado informal que promovem um círculo perverso, em que a compactação alimenta a difusão e a difusão alimenta a compactação (ABRAMO, 2007).

Santos apresenta raciocínio didático que ajuda a investigar esse sistema descrito:

Nessas condições, cada solução se impõe como um problema. Melhorar uma via pública significa aumentar também a possibilidade de implantação ou melhoria do transporte público e **criar uma valorização que acabará por expulsar daquela vizinhança os mais pobres**. Instalar um novo serviço público (água, esgoto, eletricidade) acaba por ter o mesmo resultado, pelas mesmas razões (SANTOS, 1993, p. 113) (grifo nosso).

Os números que serão abordados no próximo capítulo, referente ao estudo de caso da cidade de Curitiba, não deixam dúvidas: as zonas centrais da cidade de Curitiba apresentam predominância de mercado formal compacto. Isso porque, nas regiões centrais da cidade, não há crescimento expressivo no volume de atos registrais das respectivas circunscrições imobiliárias.

As zonas periféricas, por sua vez, apresentam predominância de mercado formal difuso, com tendência à compactação. Tal fato se deve a que, nas regiões suburbanas da cidade, há crescimento expressivo no volume de atos registrais das respectivas circunscrições imobiliárias. O 8º Registro de Imóveis de Curitiba, maior da cidade e responsável pela periferia sul e oeste da cidade, apresenta um volume muito maior de atos registrais a um custo muito mais baixo, em comparação aos demais.

A cidade informal também será apresentada no mapeamento do estudo de caso do próximo capítulo. Importante lembrar que, para Abramo (2007), “o sub-mercado informal nas áreas consolidadas se divide em dois sub-mercados: o sub-mercado de comercialização (compra e venda de lotes, casas e apartamentos) e o sub-mercado de locação”.

Todavia, o foco do presente trabalho está na produção do mercado formal, uma vez que a leitura dos dados dos Registros Imobiliários permite conclusões mais robustas acerca do funcionamento da cidade formal. Não se nega, inobstante, a já descrita retroalimentação existente entre a produção da cidade formal e informal.

2.4.3 A Cidade Formal e a Cidade Informal

Em linhas gerais, esse binômio (formal/informal) se define, sobretudo, pela forma de mercado, haja vista que “o mercado informal transaciona um bem (material ou imaterial) à margem do marco regulatório da esfera jurídico-política do Estado de Direito moderno” (ABRAMO, 2007). Enquanto isso, o mercado formal faz o seu inverso. Ou seja, depende dos Registros de Imóveis para a formalização de seus atos.

Nesse diapasão, é importante a correlação dos estudos de Abramo com os de Sánchez, que apontam para uma “orientação dos governos para a transformação das cidades em mercadorias, junto à transformação da base material das cidades para o novo padrão de acumulação, sob as pressões uniformizadoras dos atores hegemônicos para a realização do mundo atual” (SÁNCHEZ, 2001).

Santos (1993, p. 41) aponta para o mesmo fenômeno ao descrever o período técnico-científico-informacional:

O fato de que o espaço seja chamado a ter cada vez mais um conteúdo em ciência e técnica traz consigo outras consequências, como uma nova composição orgânica do espaço, pela incorporação mais ampla de capital constante ao território e a presença maior desse capital constante na instrumentalização do espaço (...) (SANTOS, 1993, p. 41).

Essa visão mercantilizada da cidade, por sua vez, apresenta reflexos imediatos no uso e ocupação do solo. É importante desenvolver breve raciocínio comparando a acumulação pecuniária (em dinheiro, seja vivo ou eletrônico) à acumulação de terras.

A acumulação em pecúnia é passível de diversas regulamentações, seja via Banco Central, Receita Federal ou outros órgãos brasileiros de controle econômico e monetário.

Inclusive, são notórios os desenvolvimentos recentes destes controles que inibem a elisão fiscal, a lavagem de dinheiro e demais ilícitos financeiro-contábeis. Grosso modo, não há ilícito financeiro que não implique em fraude ao sistema financeiro nacional (operações complexas) ou à casa da moeda (operações rudimentares, como a falsificação de cédulas).

A acumulação de terras urbanas e rurais, a seu modo, também é passível de regulamentações semelhantes às pecuniárias, muitas delas são inclusive comuns. Todavia, ao contrário do controle pecuniário, o controle sobre o solo e seu uso, em um sistema de tradição cartorial como o brasileiro, está estritamente ligado à escrituração e à matrícula imobiliária.

Grosso modo, não há ilícito sobre o uso e ocupação do solo que não implique em fraude ou falta de informação aos Registros de Imóveis. Dado interessante revela que “segundo o próprio Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), apenas 4% do território da Amazônia legal são regularizados, situação que alimenta toda sorte de invasões e fraudes” (MARICATO, 2017).

Outro dado importante para essa discussão é o fato de que “o mercado residencial legal no Brasil atende perto de 30% da população. Ele deixa de fora, em muitas cidades, até mesmo parte da classe média que ganha entre cinco e sete salários-mínimos” (MARICATO, 2017). Correlaciona-se ao dado a preditização do território descrita por Santos (1993, p. 42):

(...) Como consequência das novas condições trazidas pelo uso da ciência e da técnica na transformação do território, há maior expressão do [trabalho] assalariado em formas diversas (segundo as regiões) e necessidade maior de capital adiantado, o que vai explicar a enorme expansão do sistema bancário (L.C. Dias, 1990 e 1991; R. Lobato Corrêa, 1990 e 1991; H.K. Cordeiro, 1990; T. Benakouche, 1988), **de tal forma que poderíamos falar de uma preditização do território, dando uma nova qualidade ao espaço e à rede urbana** (SANTOS, 1993, p. 42) (grifo nosso).

Ou seja, a cidade formal que atende a todos os parâmetros legais necessários para ser concebida como tal, é pequena. Todavia, ela está necessariamente adstrita ao Registro de Imóveis competente. Sendo assim, é importante que qualquer política de planejamento urbano parta de vasto compartilhamento de informações dos

Registros de Imóveis com os planejadores responsáveis por conceber e implantar tais políticas.

Maricato (2017) rememora que “diversas teses acadêmicas evidenciam a notável confusão no sistema de terras: cercas se movem, ampliando largamente ou superpondo propriedades. Esse fato não se limita aos confins do Brasil, mas pode ser observado com frequência mesmo na metrópole paulista”. Ou seja, os Registros de Imóveis são o ponto de partida para o mapeamento e avaliação desses fenômenos.

Isso porque é no âmbito dos balcões de negócios dessa cidade mercadoria (os Registros de Imóveis) que ocorrem situações como a descrita por Maricato (2017) de “vários registros sobre o mesmo pedaço de terra (configurando alguns andares de títulos sobre a mesma gleba) [que] obrigam governos a pagar diversas indenizações pelo mesmo objeto”.

Não apenas isso, a autora ainda descreve situações em que “propriedades podem se deslocar de um local para outro. Precatórios sobre terras desapropriadas podem resultar, findo o processo judicial, em “superindenizações”, com valores dez vezes acima do preço de mercado” (MARICATO, 2017).

É nesse sentido que Rolnik (2015) fala sobre a financeirização da terra e da moradia: “Na linguagem contratual das finanças, os vínculos com o território são reduzidos à unidimensionalidade do seu valor econômico e à perspectiva de rendimentos futuros, para os quais a garantia da perpetuidade da propriedade individual é uma condição”.

2.5 FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E A APROPRIAÇÃO DA CIDADE

Partindo do exposto ao final da sessão anterior, qual seja, a financeirização da terra e da moradia, pretende-se abordar nesta sessão os mecanismos pelos quais essa financeirização funciona como instrumento de concentração de renda e elisão fiscal. Não é demais rememorar o reflexo disso no desenho urbano:

O próprio poder público torna-se criador privilegiado da escassez; estimula, assim, a especulação e fomenta a produção de espaços vazios dentro das cidades; incapaz de resolver o problema da habitação, empurra a maioria da população para as periferias; e **empobrece ainda mais os pobres**, forçados a pagar caro pelos precários transportes coletivos e a comprar caro bens de um consumo indispensável e serviços essenciais que o poder público não é capaz de oferecer (SANTOS, 1993, p. 111).

Não obstante, abre-se parênteses inicial para o aspecto tributário da discussão. Curado e Fernandez (2020) entendem haver a necessidade de que a atuação do Estado brasileiro no domínio econômico e suas relações com o mercado devem ser pautadas por um princípio de igualdade social como justiça. Nesse sentido, constata-se o seguinte sobre o sistema tributário brasileiro:

O sistema tributário atual, herança das reformas econômicas conduzidas no primeiro governo militar e da Constituinte de 1988, tinha, em 2016, 47,39% do total de sua arrecadação derivada de tributação de bens e serviços, tributos regressivos do ponto de vista distributivo. No mesmo ano, a tributação direta sobre a renda e sobre o patrimônio representaram, respectivamente, 19,97% e 4,67% do total arrecadado, de acordo com Receita Federal (2017) (CURADO; FERNANDEZ, 2020).

O principal dado refere-se à baixíssima arrecadação sobre o patrimônio (incluído o imobiliário), no patamar de 4,67% do total arrecadado no ano analisado pela pesquisa. Em contrapartida, Santos (1993, p. 103) pontua que no estágio de desenvolvimento anterior ao das cidades corporativas “a própria indigência dos cofres municipais aconselhava a atração de atividades capazes de pagar impostos e desse modo ampliar as receitas locais”. Não foi isso que se observou na sequência.

Ao contrário, Santos (1993, p. 108) explica que para Jean-Michel Roux as transformações do território são uma conjugação entre pressão do sistema econômico e modelos ideológicos sobre desenvolvimento e modernidade atrelados aos donos do poder. Estes se apropriam e financeirizam o solo para a sua máxima exploração econômica.

Nesse contexto, “o essencial do esforço de equipamento é primordialmente feito para o serviço de empresas hegemônicas; o que porventura interessa às demais empresas e ao grosso da população é praticamente o residual na elaboração dos orçamentos públicos” (SANTOS, 1993, p. 110).

Enquanto a população demanda por mais proteção social, a cidade corporativa está “muito mais preocupada com a eliminação das já mencionadas deseconomias urbanas do que com a produção de serviços sociais e com o bem-estar coletivo” (SANTOS, 1993, p. 110). Essa lógica gera um movimento de periferização, descrito por Santos a partir da descrição do Banco Nacional de Habitação (BNH):

Os conjuntos residenciais levantados com dinheiro público – mas por firmas privadas – para as classes médias baixas e os pobres se situam quase invariavelmente nas periferias urbanas, a pretexto dos preços mais acessíveis dos terrenos, levando, quando havia pressões, a extensões de

serviços públicos como luz, água, às vezes esgotos, pavimentação e transportes, custeados, também, com os mesmos recursos. **É desse modo que o BNH contribuiu para agravar a tendência ao espraiamento das cidades e para estimular a especulação imobiliária.** A construção de um conjunto residencial e a consecutiva dotação de infra-estruturas valoriza os terrenos em derredor, **estimulando os proprietários a uma espera especulativa.** Produzem-se novos vazios urbanos, ao passo que a população necessita de habitação, mas sem poder pagar pelo seu preço nas áreas mais equipadas, deve deslocar-se para mais longe, ampliando o processo de periferização” (SANTOS, 1993, p. 112) (grifo nosso).

Diante desse cenário, importante a proposta de Curado e Fernandez (2020) de reforma do sistema tributário que amplie a tributação sobre heranças e grandes fortunas. Em outras palavras, na sistemática brasileira, estaríamos tratando dos impostos que incidem sobre o patrimônio.

Dentre os principais impostos que incidem sobre o patrimônio imobiliário podemos citar o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações (ITCMD)¹⁶ e o Imposto de Transmissão de Bens Inter vivos (ITBI)¹⁷. Os estados e municípios brasileiros praticam alíquotas de referidos impostos que vão de 2% a 8% sobre o patrimônio.

É importante ponderar que o presente trabalho parte da premissa de que, mais urgente que o aumento da carga tributária (ainda que necessária, sobretudo no patrimônio imobiliário), as instituições que de alguma forma exercem controle de patrimônio imobiliário precisam passar por uma reformulação.

Isso porque há sistemática jurídica com possibilidade elisiva que ocorre no âmbito de um processo de transferência de propriedades imobiliárias do patrimônio da pessoa natural para os ativos de pessoas jurídicas, com as mais diversas finalidades.

Dentre as finalidades podemos citar: a incorporação imobiliária, instrumento por excelência do empreendedorismo imobiliário, e as *holdings*¹⁸, que visam

¹⁶ Tributo de competência estadual e do distrito federal, cujo fato gerador é a transmissão causa mortis de imóveis e a doação de quaisquer bens e direitos, conforme art. 155, I e § 1º da Constituição Federal e art. 35 a 42 do Código Tributário Nacional.

¹⁷ Tributo de competência municipal, cujo fato gerador é a transmissão “intervivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia (penhor, hipoteca e anticrese), bem como cessão de direitos à sua aquisição, conforme art. 156, II da Constituição Federal e art. 35 a 42 do Código Tributário Nacional.

¹⁸ “A expressão *holding company*, ou simplesmente *holding*, serve para designar pessoas jurídicas (sociedades) que atuam como titulares de bens e direitos, o que pode incluir bens imóveis, bens móveis, participações societárias, propriedade industrial (patente, marca etc.), investimentos financeiros etc.” (MAMEDE, 2019, p. 13).

planejamento tributário e sucessório de grandes patrimônios familiares geralmente. Rolf Madaleno nesse sentido explica:

O fator determinante da **empresa familiar** é pessoal e está escorado na mútua confiança, que naturalmente difere da falta, ou na menor confiança que existe na constituição de uma sociedade com estranhos, e estas geralmente são sociedades personalistas, e não anônimas, embora possam se transformar em sociedades anônimas com o tempo e com o seu crescimento. Contudo, o fato é que são sociedades de produção, indústria ou de transformação, mas também **existem sociedades familiares que nada produzem e que apenas administram bens, ou unicamente detêm participações em outras empresas**, prevendo o artigo 2º, § 3º, da Lei das Sociedades Anônimas (Lei 6.404/1976) **a sua existência como uma sociedade chamada de *holding*, que tem como objetivo** “participar de outras sociedades; ainda que não prevista no estatuto, a participação é facultada como meio de realizar o seu objeto social, ou **para beneficiar-se de incentivos fiscais**” (MADALENO, 2021, p. 315) (grifo nosso).

Ainda conforme doutrina especializada na temática:

Como adverte Eduardo Favier Dubois, **as empresas familiares não estão reguladas ou identificadas no Código Civil ou em qualquer legislação**, como uma categoria ou um tipo específico de sociedade empresária, **carecendo de regulação especial**, mas, em realidade, integram as normas comuns do direito privado e do direito público vinculadas aos integrantes da sociedade familiar, a sua estrutura e atividade. O autor complementa dizendo que a ausência de uma regulamentação legal sobre a empresa familiar levou os países, onde existe uma verdadeira cultura para protegê-las, **a criarem instrumentos práticos que garantam a sua continuidade e a sucessão no âmbito familiar**, e que entre os vários instrumentos jurídicos desenvolvidos para esta finalidade a peça-chave de todos eles é o protocolo da empresa familiar, que consiste em um regramento escrito, o mais completo e detalhado possível, subscrito pelo membro de uma família e acionista de uma empresa, que atua como mecanismo preventivo de conflitos, regulando basicamente as relações entre a família, a propriedade da empresa e sua gestão, como uma espécie de uma carta de navegação para prevenir futuros conflitos (MADALENO, 2021, p. 315) (grifo nosso).

Ou seja, trata-se de desenho jurídico produtor de desigualdades. A estrutura de *holding* se vale de normas que visam incentivos fiscais, como os previstos na Lei das Sociedades Anônimas, para proteção patrimonial e planejamento tributário familiar, de cunho eminentemente privado. É evidente, ademais, conforme pontuado pela doutrina especializada, ser instrumento complexo que demanda assessoria especializada e de alto custo.

É nesse arranjo jurídico que ocorre não apenas a acumulação de capital, mas, a concentração do solo mais valorizado da cidade sob o domínio de um estrato reduzidíssimo das elites nacionais. Santos (1993, p. 113) alerta ser “um equívoco

pensar que problemas urbanos podem ser resolvidos sem solução da problemática social. É esta que comanda e não o contrário”.

Maricato (2017) aponta que pessoas legalmente empregadas, com renda entre cinco e sete salários-mínimos, podem ser encontradas morando ilegalmente em favelas de São Paulo e Rio de Janeiro. Ou seja, parte considerável da classe média nacional, que integra o topo da pirâmide econômica do país, sequer tem acesso às áreas mais valorizadas da cidade.

Rolnik (2015) assevera, diante desse cenário, que “as políticas habitacionais e urbanas renunciaram ao papel de distribuição de riqueza, bem comum que a sociedade concorda em dividir ou prover para aqueles com menos recursos, para se transformarem em mecanismos de extração de renda, ganho financeiro e acumulação de riqueza”. É imperativo, portanto, que o Estado assuma seu protagonismo na atividade delegatária desenvolvida pelos Registros de Imóveis, de modo a fornecer maiores subsídios aos formuladores de políticas públicas do solo.

Diante dessa cidade que se desenha, com as suas informações registrais de difícil acesso ou alto custo nos Registros de Imóveis, há dois cenários que se consolidam, sem a possibilidade de mapeamento e monitoramento: (i) o da população de renda média e baixa que precisa se desfazer do pequeno patrimônio imobiliário que acumulou ou sequer chega a acumular, e (ii) o da população que não apenas acumula cada vez mais, como expande seus domínios nas zonas mais valorizadas da cidade.

O primeiro, desse modo, é aquele em que a população com poucos recursos se vê na obrigação de invadir terra. Aquelas “que não interessam ao mercado imobiliário e são ocupadas pela população de baixa renda são exatamente as áreas de ecossistema frágil, sobre as quais incide a legislação de proteção ambiental” (MARICATO, 2017). Exemplo dessa questão está descrito no estudo de caso, haja vista o fato de que o 8º Registro de Imóveis de Curitiba é o que pratica os atos registrais com menor preço médio (vide Tabela 5 na página 61).

Integram esse extrato precipuamente a população que sequer chega a acumular algum patrimônio imobiliário, o que, por sinal, refere-se à vasta maioria da população brasileira. Essas constituem “o mercado informal de uso do solo [o qual] é somatória de duas dimensões da informalidade: a informalidade urbana e a informalidade econômica” (ABRAMO, 2007).

Esse cenário está intrinsecamente ligado à “precarização do mercado de trabalho, mas também a uma dinâmica inter-geracional em que a capacidade de poupança familiar é praticamente inexistente e o capital inicial necessário para adquirir um lote ou casa precária simplesmente não existe” (ABRAMO, 2007). Essa dinâmica tem influência sobre os dois estratos inferiores aqui tratados, ou seja, tanto sobre os que sequer acumulam, quanto sobre os que pouco acumulam.

Santos (1993, p. 113) elucida brilhantemente esse fenômeno:

E a necessidade (nova) de pagar por esses mesmos serviços [água, esgoto, eletricidade etc.] pesa sobre orçamentos reduzidos e apressa o processo de expulsão. Todo melhoramento numa área pobre faz dela o teatro de um conflito de interesses com as classes médias em expansão, para não falar das classes altas. A rapidez com que se instala o processo de verticalização (M.A.A. de Souza, 1990) tem como paralelo um processo de suburbanização. Como o número de pobres se expande ainda mais depressa, há pressão pela terra também entre os pobres e o resultado é uma expansão geográfica da cidade, periferização que se dá com a criação de vazios, graças ao modelo rodoviário (SANTOS, 1993, p. 113).

Ou seja, a população com poucos recursos econômicos (i) se vê obrigada a sair das áreas mais valorizadas da cidade, dada a precarização do trabalho que fez com que as novas gerações desta família não conseguissem acompanhar os padrões econômicos de seus ancestrais para se manter em referida localidade, vendendo, por exemplo, seu imóvel no bairro Água Verde, em Curitiba, para morar no município vizinho de Fazenda Rio Grande; ou (ii) veem o acesso a essas regiões valorizadas da cidade cada vez mais distante, dependente de uma ascensão social quase utópica.

Nos termos da teoria de Abramo (2007), restam para as famílias que se encontram nesse cenário, as opções da volta ao centro urbano pela via do mercado informal de terras, informal de aluguel ou formal de aluguel. As primeiras opções com os riscos inerentes à informalidade, a última com os altíssimos custos da região valorizada.

Por fim, é importante pontuar que as famílias que acumulam diminuto patrimônio imobiliário estão adstritas às sucessivas transações intergeracionais do principal ativo financeiro que adquiriram: a propriedade imobiliária onde residem. Abramo (2007) descreve a situação da seguinte forma:

Assim, a reação do mercado é via preços, isto é, os preços tendem a crescer. Com isso, temos um aumento de intenções de famílias de disponibilizarem seus imóveis ou lotes nas áreas consolidadas e se capitalizarem

(descapitalizarem) para comprar um lote na periferia e construir moradias com melhores (piores) condições de habitabilidade. Outra vez, o funcionamento de um sub-mercado informal alimenta a demanda do outro; nesse caso, o sub-mercado nas áreas consolidadas gerou uma demanda para o sub-mercado na periferia (ABRAMO, 2007).

Em termos práticos, essa família de classe média precisará lidar com a incidência de ITCMD sobre um patrimônio que se valoriza cada vez mais a cada proprietário que venha a falecer. Em paralelo, há a precarização do trabalho de seus integrantes, que diminui paulatinamente o poder de compra e, conseqüentemente, de arcar com os tributos e impostos inerentes àquela propriedade. Outro exemplo que ilustra essa condição é o seguinte:

O depoimento de uma chefe de família em Florianópolis retrata de forma exemplar essa situação (Sugai, 2007): “eu pago aluguel, pago mais da metade do meu salário, e o pessoal daqui diz que com esse dinheiro eu podia deixar o aluguel e pagar um lote lá longe, mas eu pago o lote e vou morar onde? Eu não tenho dinheiro para colocar uma casa de pé. Assim, tenho que ficar no aluguel, mesmo sendo tão caro”. O depoimento nos revela a incapacidade de poupança familiar para comprar um lote e iniciar um processo de edificação progressiva, clássico nos loteamentos informais populares, mas também deixa claro que uma das razões para essa incapacidade de poupança familiar está relacionada com os altos preços dos aluguéis em relação aos seus rendimentos (ABRAMO, 2007).

O mapeamento das informações dos Registros de Imóveis é necessário para propiciar aos planejadores urbanos a ruptura desta lógica perversa, pois “a ‘cidade informal’ COM-FUSA é portadora de uma precarização do habitat popular, como também de uma perda de eficiência no uso do solo urbano” (ABRAMO, 2007). Ou seja, é necessário possibilitar aos órgãos de controle estatal o mapeamento da vulnerabilidade produzida por essa cidade imposta.

Vamos agora ao segundo cenário, o da população que não apenas acumula cada vez mais, como expande seus domínios nas zonas mais valorizadas da cidade. É importante pontuar, desde já, que também se observam ilegalidade urbanística e registral da propriedade da terra urbana nesses domínios, não sendo exclusividade das populações mais pobres, conforme o estudo de caso demonstrará no próximo capítulo (vide mapa 2).

“Os loteamentos fechados que se multiplicam nos arredores das grandes cidades são ilegais, já que o parcelamento da terra nua é regido pela Lei Federal nº 6.766/79 e não pela que rege os condomínios, a Lei nº 4.591/64” (MARICATO, 2017).

Todavia, no caso curitibano, esses loteamentos costumam estar localizados em cidades metropolitanas, como Pinhais, as quais não estão inseridas na base amostral.

Nos estratos sociais com maior poder aquisitivo, as transações intergeracionais têm menor impacto financeiro, a despeito de um patrimônio que de início tende a estar na casa dos milhões. Essas famílias precisam lidar com a incidência de ITCMD sobre cotas sociais das *holdings imobiliárias* constituídas para blindagem patrimonial. As cotas sociais dessas *holdings* não costumam acompanhar a valorização dos imóveis que compõem seus ativos, uma vez que são concebidas em um arranjo complexo que perpassa pelas Juntas Comerciais.

Em termos práticos, partiremos da hipótese em que dez imóveis no valor venal de R\$ 1 milhão (constante no carnê de IPTU, e não o de mercado), sejam integralizados pelo patriarca e pela matriarca da família ao Capital Social desta *holding* imobiliária no ano de 2010.

Os dois filhos deste casal são incluídos no quadro societário dessa *holding* também nesse ano. Incidirá ITBI sobre a integralização dos dez imóveis à *holding*, mas, é importante frisar que aqui reside a primeira possibilidade de elisão fiscal, qual seja, a de a receita municipal aceitar a integralização desses imóveis pelo valor venal e não pelo valor de mercado.

A segunda possibilidade de elisão fiscal dessa família ocorrerá quando do falecimento do patriarca e da matriarca. Isso porque os filhos do casal herdarão suas cotas sociais da *holding* imobiliária. Por se tratar de herança, o imposto a incidir nesse caso é o ITCMD, de competência estadual. Nessa hipótese, caso a receita estadual não apure que as cotas sociais se correlacionam única e exclusivamente a patrimônio imobiliário e, com isso, deixe de atualizar seus valores, incidirá imposto novamente apenas sobre o valor venal desatualizado de um patrimônio milionário.

A sistemática é complexa. Todavia, o importante a extrair do cenário acima é o seguinte: a população que acumula cada vez mais e expande seus domínios nas zonas mais valorizadas da cidade, dispõem de desenhos jurídicos que não garantem, mas trazem a possibilidade, de diminuição da carga tributária incidente sobre patrimônios imobiliários volumosos.

Essa possibilidade reside, sobretudo, na ausência de uma plataforma informatizada e moderna dos Registros de Imóveis apta a disponibilizar suas informações para as receitas municipais, estaduais, receita federal e demais órgãos de controle.

Não há crime. Há apenas um sistema complexo e incongruente que possibilita referidos artifícios jurídicos. Nesse sentido, é importante citar iniciativas que podem auxiliar a mapear referidos artifícios. O Provimento CNJ nº 88, de 2019, trabalha com o conceito de beneficiário final da operação.

Para isso, descreve que a conceituação adotada pelo provimento segue os critérios definidos por ato normativo da Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) relativo ao CNPJ. Este ato é a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1863, de 27 de dezembro de 2018. O seu art. 8º, § 1º, estabelece que destinatário final é “(I) a pessoa natural que, em última instância, de forma direta ou indireta, possui, controla ou influencia significativamente a entidade ou; (II) a pessoa natural em nome da qual uma transação é conduzida” (BRASIL, 2018a).

É importante pontuar que esse é um esforço recente da Receita Federal do Brasil, que tornou obrigatória a entrega de Declaração de Beneficiário Final apenas em 2016, através da instrução normativa da Receita Federal do Brasil (RFB) nº 1.634, de 6 de maio de 2016. Não à toa, há uma certa incongruência entre as previsões contidas no Provimento nº 88, de 2019, e na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1863, de 27 de dezembro de 2018 (que atualiza a instrução normativa da Receita Federal do Brasil (RFB) nº 1.634, de 6 de maio de 2016).

Uma das principais incongruências se refere ao chamado Cadastro Único de Beneficiários Finais. De acordo com o § 8º do art. 9º do Provimento CNJ nº 88/2019, o titular da serventia deverá consultar a base de dados do Cadastro (CNJ, 2019).

O § 9º do art. 9º do mesmo provimento merece maior atenção. Isso porque ele prevê claramente que a impossibilidade de identificação do beneficiário final da operação não veda a realização dos atos notariais protocolares e de registro com conteúdo econômico. Ou seja, a transferência de um imóvel entre *holdings* cujo destinatário final não é identificado, pode ocorrer.

Inobstante, não há dúvidas sobre a necessidade de modernização dos Registros Imobiliários Brasileiros para a promoção de uma sociedade mais justa e igualitária. Isso porque, o patrimônio imobiliário dos estratos mais abastados da sociedade brasileira é submetido a artifícios jurídicos que se valem, em parte, da precariedade informacional dos Registros Imobiliários, realidade de vários municípios brasileiros. Esse cenário consolida um modelo de cidade excludente, que obriga o Estado Brasileiro a tomar o controle da situação e desenvolver estratégias para freá-lo.

3. METODOLOGIA

Este capítulo apresenta a metodologia empregada na pesquisa. Há a caracterização da pesquisa, ou seja, problema, amostra, objeto, espaço amostral e revisão de literatura. Ainda, o capítulo perpassa pela delimitação da pesquisa, com a pormenorização desses elementos. Por fim, são apresentados as fases e os limites da pesquisa empreendida.

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA

O método de pesquisa empregado na presente dissertação é o quali-quantitativo, pois abarca levantamento e análise de dados do IPPUC, CNJ e Registros Imobiliários de Curitiba, característico do método quantitativo. Em contrapartida, realiza estudo de caso a partir dos registros imobiliários curitibanos, característico do método qualitativo (GIL, 2002).

O levantamento foi realizado mediante pesquisa bibliográfica, documental e legislativa. Prepondera nesse quesito o método qualitativo, por se tratar de um exame de materiais que não receberam um tratamento analítico ou que sejam passíveis de interpretações novas ou complementares (GODOY, 1995). Nesse sentido, há uma análise indutiva, na qual predomina a subjetividade do pesquisador (VIANNA, 2006).

O levantamento é coerente com a proposta do trabalho, qual seja, a de apresentar os registros de imóveis como instrumentos de planejamento urbano (problema). Para isso, houve coleta dos dados disponibilizados pelo CNJ acerca dos atos registrais praticados pelas nove serventias de registros de imóveis de Curitiba e sua correlação a dados urbanísticos pertinentes do IPPUC (amostra).

As recentes normativas do sistema registral imobiliário produzidas pelo CNJ, receitas federal, estadual e municipal com foco nos nove registros imobiliários de Curitiba, fazem parte da literatura que foi revisada. Tais normativas, precipuamente, apresentam um caráter de regulamentação dos ditames da legislação federal urbanística e registral. Nesse sentido, a postura teórico-conceitual utilizará o instrumental do planejamento urbano, o qual permite a análise para além do direito. Vale dizer, a análise do direito como instrumento no processo de produção da cidade.

O raciocínio desenvolvido na presente pesquisa, portanto, é dialético e indutivo (VIANNA, 2006). Referido método busca particularidade na leitura dos dados apresentados pelas instituições de controle da atividade registral. Particularmente, a interpretação dos dados do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) quanto aos custos dos atos registrais na cidade de Curitiba em seus 9 (nove) Registros de Imóveis (objeto).

As pesquisas qualitativas apresentam as possibilidades de realização de pesquisa documental e estudo de caso, permitindo “que a imaginação e a criatividade levem os investigadores a propor trabalhos que explorem novos enfoques” (GODOY, 1995). Nesse sentido, os atos registrais da cidade de Curitiba passaram por leitura sistemática relacionada aos dados do IPPUC sobre os bairros e circunscrições imobiliárias da cidade.

Ora, é preciso identificar as parcelas de formal/informal, alto/baixo poder aquisitivo para delimitar o escopo das generalizações cabíveis e possíveis limitações da presente pesquisa. Referido levantamento também visa que “os resultados tenham validade científica e atendam aos requisitos da coerência, consistência, originalidade e objetivação” (VIANNA, 2006).

A cidade de Curitiba e seus nove registros de imóveis apresentam importante espaço amostral, uma vez que se trata de uma capital brasileira de grande porte, em que “a dinâmica da urbanização está ligada ao potencial de interação oferecido pelas cidades, à sua ‘urbanidade’, ou seja, à potência multiforme que gera o reagrupamento de uma grande qualidade de pessoas em um mesmo lugar” (ASCHER, 2010). Em outras palavras, Curitiba apresenta as nuances das revoluções urbanas de Ascher.

3.2 DELIMITAÇÃO DA PESQUISA

O mapeamento dos 9 (nove) registros de imóveis e a sua disposição socioeconômica forneceram os subsídios necessários a visualizar estes órgãos delegatários do poder público como instrumentos de planejamento urbano. O levantamento foi realizado em observância ao *design* da pesquisa qualitativa:

O *design* de pesquisa qualitativa é que nos indica como os dados serão obtidos, analisados e interpretados, ou seja, é ele que relaciona os dados a serem coletados e com as respectivas conclusões às questões iniciais do estudo, e define também até que ponto será o nível de generalização, ou seja,

se as interpretações obtidas podem ser generalizadas para uma população maior ou para outras situações (VIANNA, 2006).

A presente pesquisa, ademais, apresenta aderência ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Governança Pública e à linha de Planejamento e Políticas Públicas. Nesse sentido, foca em fenômeno urbano e regional e a sua correlação com a ação da municipalidade na conformação do território.

3.2.1 Problema de pesquisa

A presente pesquisa trabalha com as facetas da escolha do problema de pesquisa apontadas por Gil (2008), que são: (i) implicações na escolha do problema; (ii) relevância do problema; (iii) oportunidade de pesquisa; (iv) comprometimento na escolha do problema; e, (v) modismo na escolha do problema.

No que tange às implicações na escolha do problema e a sua relevância, os registros de imóveis são instituições delegatárias de serviço público e essenciais para o exercício do direito de propriedade. O modelo de cidade neoliberal posto, já exposto anteriormente com fulcro na teoria de Harvey, apresenta o direito de propriedade como ponto basilar da análise da conformação da cidade.

A oportunidade de pesquisa e comprometimento na escolha estão atreladas ao fato desta ser desenvolvida no âmbito de um mestrado profissional, o que pressupõem a formulação de uma proposta resolutiva. Soma-se a isso a perspectiva pessoal do autor, advogado militante na área de direito imobiliário e conhecedor da prática forense e atuarial ora analisada.

Gil (2008) ainda aborda o processo de formulação do problema e as regras desse processo. Nesse sentido, elenca que: (i) o problema deve ser formulado como pergunta; (ii) o problema deve ser delimitado a uma dimensão viável; (iii) o problema deve ter clareza; (iv) o problema deve ser preciso; (v) o problema deve apresentar referências empíricas; (vi) o problema deve conduzir a uma pesquisa factível; (vii) o problema deve ser ético.

A pergunta que se pretende responder com a presente pesquisa é clara e precisa: os registros de imóveis apresentam informações relevantes para os planejadores urbanos na formulação de políticas de planejamento urbano?

Os dados empíricos levantados, com foco nos 9 (nove) registros imobiliários curitibanos, apresentam dados viáveis e precisos. Não apenas isso, as informações que serão objeto do próximo capítulo revelam que o problema é factível e ético.

3.2.2 Objeto da pesquisa

A cidade de Curitiba, capital do Paraná, tem 432.000.000 m² de área, divididos em 75 (setenta e cinco) bairros e 9 (nove) circunscrições imobiliárias.¹⁹ Esse é o objeto da pesquisa e demonstrar-se-á a fidedignidade de sua escoreta delimitação.

O código de organização judiciária vigente, determina os limites das circunscrições imobiliárias da capital paranaense. O código prevê a organização e divisão judiciárias, conforme Lei n.º 14.277, de 30 de dezembro de 2003, e o Anexo IV de referido regramento, o qual prevê, na prática, os 9 (nove) serviços de registros de imóveis na capital.²⁰

O Decreto municipal que delimita o tamanho dos bairros, por sua vez, é o decreto municipal nº 774 de 1975. O maior bairro da capital paranaense é a Cidade Industrial de Curitiba (CIC), com 43.378.000 m² que correspondem a 10,04% do território da cidade. O menor é o Alto da Glória, com 882.000 m², correspondentes a 0,20% do território curitibano²¹.

Os dados levantados na presente pesquisa foram extraídos majoritariamente do IPPUC e CNJ. O recorte temporal é o ano de 2005 em diante, no que se refere ao CNJ. Essa delimitação decorre do fato de ter sido nesse ano a implementação do Sistema Justiça Aberta do CNJ, conforme provimento 24, art. 2º do CNJ:

Os responsáveis pelos serviços notariais e de registro deverão alimentar semestralmente e diretamente, via internet, todos os dados no sistema "Justiça Aberta" mantido pelo Conselho Nacional de Justiça, até o dia 15 dos meses de JANEIRO e JULHO (ou até o próximo dia útil subsequente), devendo também manter atualizadas quaisquer alterações cadastrais, em até 10 (dez) dias após suas ocorrências. Esses dados deverão ser atualizados, pelos referidos responsáveis, diretamente no sítio eletrônico do Conselho Nacional de Justiça, no "Sistema Justiça Aberta".²²

¹⁹ Disponível em <http://curitibaemdados.ippuc.org.br/>. Acesso em: 24 jul. 2021.

²⁰ Disponível em <https://extrajudicial.tjpr.jus.br/registro-imoveis>. Acesso em: 25 jul. 2021.

²¹ Disponível em <http://curitibaemdados.ippuc.org.br/>. Acesso em: 25 jul. 2021.

²² Disponível em <https://extrajudicial.tjpr.jus.br/registro-imoveis>. Acesso em: 25 jul. 2021.

As informações relativas a atos registrais praticados e respectivos valores arrecadados por circunscrição imobiliária curitibana abarcam, pois, o período de 2005 a 2020. Os dados coletados junto ao IPPUC abarcam o mesmo período, todavia não são de periodicidade anual, mas possuem semelhante fidedignidade que propiciam sua coleta e análise correlacionada.

Outra situação importante a ser pontuada na delimitação do objeto de pesquisa reside no fato de que a estrutura registral imobiliária curitibana mantém 9 (nove) circunscrições desde o início da implementação do Sistema Justiça Aberta do CNJ, após entraves jurídicos que passaram pelo judiciário.

O anteprojeto de lei nº 507/2020 que tramita na Assembleia Legislativa Estadual do Paraná (ALEP), apresenta em sua justificativa um relato preciso da querela jurídica envolvendo as circunscrições imobiliárias da capital. Em suma, houve tentativa de aumento de 9 (nove) para 13 (treze) registros de imóveis, mediante edição da Lei Estadual nº 15.246/06.

Não obstante, essa a previsão nunca saiu do papel. Ou seja, a alteração legal nunca foi implementada. Isso porque foi reconhecido vício de iniciativa no processo legislativo de criação da Estadual nº 15.246/06, por meio do já transitado em julgado Mandado de Segurança nº 379.365-9. Ou seja, não houve alteração substancial na estrutural registral imobiliária de Curitiba no período de análise (2005-2020), abarcado pela presente dissertação.

O anteprojeto de lei nº 507/2020, aliás, sacramenta referido cenário, haja vista que na sessão realizada em 25 de maio de 2020, o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR) votou por unanimidade pela “exclusão dos 10º, 11º, 12º e 13º Serviços de Registros de Imóveis de Curitiba, à medida que revoga o artigo 286, bem como altera o Anexo IV, ambos da Lei Estadual nº 14.277/2003 (Código de Organização e Divisão Judiciárias do Estado do Paraná)”.

O anteprojeto de lei nº 507/2020 segue o trâmite legislativo para a sua aprovação, uma vez que com a chancela do Poder Judiciário, carece do vício de iniciativa que maculou a implementação da Lei Estadual nº 15.246/06 décadas atrás. Isso porque essa lei foi promulgada a partir da propositura do Poder Executivo, com aprovação do Poder Legislativo, sem qualquer consulta ao Poder Judiciário (responsável pela organização e divisão judiciárias e extrajudiciárias do Estado).

Os custos do ato registral, por sua vez, foram estabelecidos pelo Anexo II, da Lei Estadual 19.350/2017, com alterações promovidas pelas Leis Estaduais

20.115/2019, 20.500/2020, 20.501/2020, 20.502/2020, 20.503/2020 e 20.504/2020.²³ A análise nesse aspecto consiste em demonstrar que o valor do ato registral está atrelado ao valor do imóvel (vide Tabela 1 e Quadro 2).

O objeto de pesquisa, em resumo, são as 9 (nove) circunscrições imobiliárias curitibanas e a análise de seus dados registrais. Referida análise parte, sobretudo, dos dados relativos ao custo médio de ato registral praticado por cada uma das circunscrições imobiliárias e o que isso pode nos indicar acerca da ocupação do solo e respectiva arrecadação dos impostos inerentes a referidos atos registrais analisados.

3.2.3 Estudo de caso

A dissertação propôs como estudo de caso a análise dos dados dos 9 (nove) registros imobiliários curitibanos. Desse modo, apresenta elementos e subsídios da sistemática imobiliária registral brasileira, que os qualifiquem como ferramentas de planejamento e governança urbana.

O principal instrumental é o de controle do desenho da cidade e mapeamento de vulnerabilidade territorial. Para isso, foram coletados dados junto ao CNJ, dada a sua maior confiabilidade estatística acerca de volume de atos e sua respectiva arrecadação.

A espacialidade na qual as 9 (nove) circunscrições imobiliárias estão inseridas é a cidade de Curitiba. A capital paranaense conta com o aparelhamento do IPPUC, criado como autarquia municipal em 1965, o qual, dentre várias atribuições, deve apreciar, por exemplo, projetos de lei ou medidas administrativas que possam ter repercussão no desenvolvimento do município.²⁴

O órgão conta com base de dados confiável para o mapeamento das vulnerabilidades territoriais que podem ter sua leitura correlacionada aos dados obtidos junto ao CNJ. Vale dizer, para pensar os registros de imóveis como instrumentos de planejamento urbano é imprescindível a consulta aos dados e mapas do IPPUC.

²³ Disponível em: <https://extrajudicial.tjpr.jus.br/registro-imoveis>. Acesso em: 25 jul. 2021.

²⁴ Disponível em: <https://www.ippuc.org.br/>. Acesso em: 25 jul. 2021.

O presente estudo levantou o custo médio dos atos registrares imobiliários de Curitiba, obtidos a partir da razão entre a arrecadação e a quantidade de atos realizados de cada circunscrição.

Esses números permitiram identificar a existência de uma cidade formal compacta consolidada nas regiões de maior poder aquisitivo. Ainda, foi possível identificar uma cidade formal difusa em expansão nas regiões de menor poder aquisitivo.

Os dados supra referidos permitem estratégias mais eficientes de planejamento urbano, visando o controle do solo e sua respectiva arrecadação tributária. Isso decorre da alta rotatividade comercial da cidade formal difusa em expansão, que implica em maior dificuldade na arrecadação de IPTU.

Em contrapartida, a baixa rotatividade comercial da cidade formal compacta, implica em maior dificuldade na arrecadação de impostos de transmissão, como o ITBI e o ITCMD. Os imóveis desta região, dado seu alto custo, são objeto de artifícios jurídicos, como as *holdings* descritas no capítulo anterior, que obstaculizam a aferição precisa do imposto devido neste tipo de transação, podendo, inclusive, falsear a transação em si.

Por fim, é importante pontuar que a cidade formal difusa em expansão nas regiões de menor poder aquisitivo coexiste com uma cidade informal cada vez mais compacta. Ou seja, identifica-se um crescente processo de formalização do território municipal, tendo como principal indicador a variação do custo médio do ato registral das circunscrições imobiliárias curitibanas, os quais apresentam tendência divergentes entre si.

3.3 FASES DA PESQUISA

O referencial utilizado vale-se de substrato teórico de pensadores que analisaram as formas de organização, princípio e modos de concepção de organização do território nas diferentes épocas da história humana, haja vista que “a concepção, a construção e o funcionamento das cidades não escaparam dessas transformações e crises” (ASCHER, 2010).

Nesse sentido, a postura teórico-conceitual utilizará o instrumental do planejamento urbano, o qual permite a análise para além do direito. Importante frisar a análise do direito como instrumento no processo de produção da cidade.

Dentre as teorias descritas, priorizou-se a de Pedro Abramo, diante da adequação e pertinência de seu instrumental teórico descritivo da cidade compacta e difusa, formal e informal. Inobstante, as teorias de Ascher e Harvey permitiram localizar o modelo de cidade, precipuamente neoliberal, no qual se insere a cidade de Curitiba.

A coleta das informações relativas ao volume dos atos registrais e arrecadação das circunscrições imobiliárias analisadas ocorreu junto ao site Justiça Aberta do CNJ. Os limites territoriais aos quais referidas circunscrições estão adstritas foram aferidos através de mapas e dados do IPPUC, bem como junto às normativas do TJPR sobre os foros extrajudiciais da capital.

Houve, ademais, breve consulta jurisprudencial e de produção legislativa, diante das querelas recentes que envolveram os limites territoriais das 9 (nove) circunscrições imobiliárias municipais. Ou seja, coletou-se julgados e projetos de lei sobre a disposição territorial e a respectiva competência de atuação dos Registros Imobiliários de Curitiba.

A análise empreendida acerca dos dados obtidos foi típica de pesquisa qualitativa. Vale dizer, foi empregada técnica que “não estabelece separações estanques entre a coleta e a interpretação das informações. Existe um fluxo constante de informações que são levantadas, logo após são interpretadas, podendo surgir novas questões, o que requer uma outra busca de dados” (VIANNA, 2006). Ou seja, a pesquisa apresenta indagações que podem ensejar novos trabalhos.

3.4 LIMITES DA PESQUISA

As limitações da pesquisa consistiram nas limitações inerentes a um trabalho de dissertação de um curso de pós-graduação, o qual não tem a pretensão de esgotar o tema. Assim, esta pesquisa representa, também, um convite para que os acadêmicos e acadêmicas brasileiras se debrucem sobre o tema de maneira mais ampla.

A pesquisa analisou a cidade de Curitiba, uma das maiores do país e, por isso, pode apresentar um grau de generalização importante. Isso porque a sistemática de leitura adotada pode ser replicada a toda cidade brasileira que mantém sistema cartorial de registro imobiliário em conformidade à normativa do CNJ, especialmente no tocante ao número de atos realizados e a sua respectiva arrecadação.

A pesquisa não leva em conta solo criado, potencial construtivo e outras formas de criação de solo conhecidas do direito urbanístico. Tal fato não prejudica as conclusões levantadas, pois o valor médio arrecadado por circunscrição imobiliária independe de um conhecimento prévio acerca dessas questões.

Os dados relativos ao IDHM e outros indicadores de qualidade de vida, sobretudo os obtidos pelo censo, apresentam grande defasagem. Esse fato se deve a que o último censo realizado foi em 2010, sendo que novo censo está sendo realizado no ano de 2022, mesmo ano da finalização deste trabalho, impossibilitando o uso dos novos dados que serão futuramente disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A defasagem dos dados do IPPUC, por sua vez, não prejudica a pesquisa desenvolvida. Os limites territoriais curitibanos não sofreram alterações, de modo que os dados do início da década são fidedignos ao atual desenho da cidade.

Os dados das ocupações irregulares redundaram em limitação das possíveis constatações da presente pesquisa. Isso porque o site apresenta apenas as ocupações irregulares do ano de 2016 em formato de mapa por regionais. Caso fosse disponibilizada a alteração anual de referido quadro, seria possível leitura correlata aos dados do CNJ ainda mais ampla.

Inobstante, é importante pontuar que a excelência do IPPUC nessas questões é notória, de modo que certamente tenha esses dados em seus domínios e possa fornecê-los em futura pesquisa com tempo hábil para tal levantamento.

4. ESTUDO DE CASO

Este capítulo pretende apresentar os dados coletados junto ao CNJ e correlacioná-los aos dados do IPPUC, por meio de tabelas, gráficos e mapas. Ainda, os dados relativos à normativa extrajudicial do TJPR integram a base amostral analisada, haja vista a intrínseca relação entre valor do imóvel e ato registral praticado.

Em um primeiro momento, há breve descrição sobre a Medida Provisória nº 1.085 de 2021, convertida na Lei nº 14.382 de 2022, a qual pode representar um marco na modernização dos registros públicos nacionais, especialmente os registros de imóveis.

Por conseguinte, optou-se por sistematizar os componentes do valor de um ato registral na cidade de Curitiba, de modo a evidenciar a relação que o valor do ato possui com o valor do imóvel objeto do ato registral imobiliário.

Posteriormente, apresenta-se as estatísticas relativas ao número de atos praticados pelas circunscrições imobiliárias curitibanas, os valores arrecadados e quais os indicadores e as tendências desses números. Na sequência, são apresentados os mapas que correlacionam as áreas cobertas pelas circunscrições imobiliárias, os respectivos bairros e as ocupações irregulares existentes nesses locais.

4.1 A PROMESSA DE MODERNIZAÇÃO DOS REGISTROS PÚBLICOS

A Medida Provisória nº 1.085, promulgada em 27 de dezembro de 2021, convertida na Lei nº 14.382 de 27 de junho de 2022, dispõe sobre a criação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) no país. A lei surge com a promessa de desburocratização dos serviços registrares, com vistas a contribuir com o ambiente de negócios do país (BRASIL, 2022).

O presente trabalho optou por criar este tópico a parte, pois trata-se de criação legislativa novíssima, ainda dispõe de pouca produção acadêmica específica e não se sabe como a lei irá se encaminhar junto à sociedade e seus agentes.

O provimento nº 124 de 7 de dezembro de 2021, por sua vez, estabelecia prazo até 15 de fevereiro de 2022 para “a universalização do acesso por todas as unidades do serviço de registro de imóveis do Brasil, ao Sistema de Registro

Eletrônico de Imóveis (SREI), operado pelo Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, sob regulação da Corregedoria Nacional de Justiça” (CNJ, 2022).

Destaca-se para o presente trabalho as seguintes previsões presentes em minuta de Medida Provisória referendada pelo Ministério da Economia (ME); Secretaria Geral do Paraná (SGPR) e Ministério da Justiça e Segurança Pública (MJSP) encaminhada ao Presidente da República em novembro de 2021:

[...] A presente minuta de Medida Provisória promove ainda alteração em diversos dispositivos das Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para adequá-los à nova situação, criada pela proposta, de registros públicos eletrônicos e digitalizados. Nesse sentido, prevê, dentre outros importantes aspectos, **a criação da certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, mais simples e menos custosa que a certidão de inteiro teor da matrícula; a redução de prazos máximos para emissão de certidões do registro de imóveis; a desburocratização dos procedimentos de registro, com a possibilidade de acesso a qualquer serventia para formular pedidos de certidão; o melhor detalhamento dos atos e negócios jurídicos sujeitos a registro e a utilização de extratos eletrônicos padronizados para determinados atos** (BRASIL, 2021b, grifo nosso).

O principal intento, aliás, está insculpido na desburocratização do registro imobiliário:

Tais alterações permitem, assim, de desburocratização do registro, eximindo o usuário de representar títulos utilizados anteriormente, de modo a concentrar na matrícula os atos e ocorrências que repercutem sobre o imóvel, **aumentando a transparência da informação e conferindo maior segurança aos negócios baseados nas informações registrais** (BRASIL, 2021b, grifo nosso).

Inobstante, é importante pontuar a existência da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 5883, promovida pelo Instituto dos Arquitetos Brasileiros (IAB), que questiona a constitucionalidade de um sistema de registro eletrônico no país.

Há parecer da Advocacia-Geral da União que resume a argumentação trazida:

Na sequência, [o IAB] afirma que o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), previsto pelo artigo 76 da lei sob invecção, desrespeitaria as competências constitucionais relativas aos serviços notariais e de registro. Desse modo, alega que a criação do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), pessoa jurídica de direito privado, afrontaria os artigos 96, inciso II, alíneas "b" e "d" (iniciativa privativa dos Tribunais de Justiça para leis que disponham sobre serventias judiciais e extrajudiciais)⁵; 236, caput (execução dos serviços notariais e de registro

pelos delegatários do Poder Público) e § 1º (fiscalização dos serviços notariais e de registro pelo Poder Judiciário)⁶; e 1ü3-B, § 4º, inciso IH (fiscalização dos serviços notariais e de registro pelo Conselho Nacional de Justiça)⁷, todos da Constituição de 1988.

Nesse sentido, menciona que, **"ao contrário do modelo constitucional, sustentado na pessoa física delegatária detentora de responsabilidades cíveis e criminais, o ONR não dispõe de mecanismos para responsabilização. Esse novel sistema tende, assim, por suas limitações, a dificultar o cumprimento do regime de responsabilidades do serviço público registral, impossibilitando a garantia de segurança e eficácia para os atos jurídicos"** (BRASIL, 2018b, fl. 49, grifo nosso).

A AGU opina pela improcedência do pedido (isso pode ser conferido na íntegra da manifestação), a Procuradoria Geral da República (PGR), por sua vez, opina pela procedência (BRASIL, 2017). Não cabem aqui maiores digressões jurídicas sobre os argumentos pontuados. Fez-se a exposição da querela para demonstrar que a sociedade civil organizada também faz pressão sobre a modernização dos sistemas de registro públicos, com argumentos importantes.

O debate ainda demonstra a disputa dentro do próprio aparelho de estado pelo controle da forma com que é exercida a dominância sobre o território e a sua respectiva regulamentação. Louis Althusser (1980), em sua célebre obra *Ideologia e Aparelhos Ideológicos de Estado*, descreve esse modelo de disputa.

Por fim, é importante pontuar que a doutrina jurídica vem se debruçando sobre as novidades trazidas ao direito a partir da tecnologia, inteligência artificial²⁵ e demais atributos da modernidade.

4.2 O VALOR DO ATO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Conforme explicitado no capítulo de metodologia, a tabela atualmente vigente para o Foro Extrajudicial foi estabelecida pelo Anexo II, da Lei Estadual 19.350/2017, com alterações promovidas pelas Leis Estaduais 20.115/2019, 20.500/2020, 20.501/2020, 20.502/2020, 20.503/2020, 20.504/2020 e Decreto Judiciário nº 722/2021.²⁶

Essa tabela integra o presente trabalho, de modo a propiciar ao leitor a consulta aos detalhes que compõe o custo de um ato registral imobiliário. Abaixo, nos

²⁵ Podemos citar a obra de eminente civilista que se debruça sobre o tema: TEPEDINO, Gustavo; SILVA, Rodrigo da Guia. (org.). **O direito civil na era da inteligência artificial**. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 2020.

²⁶ Disponível em: <https://extrajudicial.tjpr.jus.br/registro-imoveis>. Acesso em 30 jul. 2021.

itens 4.1.1 e 4.1.2, seguem as tabelas que sistematizam de maneira didática a composição do valor do ato registral imobiliário na cidade de Curitiba.

O valor de referência das custas extrajudiciais foi fixado pela Lei Estadual 6.149/1970. Houve recente alteração, pelo projeto de lei 891/2019, convertido na Lei Estadual 20.500/2020, o qual aplicou um reajuste do Valor de Referência para Custas Extrajudiciais (VRCExt) para o valor de R\$ 0,198 (2,59% conforme IPCA).²⁷

O TJ-PR afirma que a proposta visava a manutenção e melhoria dos serviços prestados no foro extrajudicial.²⁸ A Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná (Anoreg-PR) defende se tratar de uma correção de uma injustiça histórica, a qual visava mera correção inflacionária.²⁹ A OAB/PR defende haver inconstitucionalidades no aumento e ingressou com Ação Direta de Inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal (STF).³⁰

Feita a introdução acerca das discussões envolvendo o valor vigente destas custas, seguem abaixo as Tabelas 1 e 2, que transcrevem as informações constantes Tabela XIII do Anexo II da Lei Estadual 19.350/2017 (e alterações). Importante pontuar que a Tabela 1 e o Quadro 2 demonstram que o ato registral possui relação direta com o preço do imóvel negociado:

Tabela 1 - Atos dos oficiais do registro de imóveis

(continua)

| | VRCExt | R\$ | CPC |
|--|--------|-----------|--------------------|
| I. Arquivamento de qualquer documento. | 7,00 | R\$ 1,72 | |
| II. Averbação (inclusive a prenotação, a busca e arquivamento): | | | |
| a) de mudança de numeração, reconstrução e demolição de prédios, de desmembramento e fusão de terreno, de alteração de nome em virtude de casamento, de viuvez, de separação ou divórcio consensual ou judicial litigioso, de retificação de averbação ou de registro e matrícula, desde que tal retificação não importe na alteração do valor contratual..... | 60,00 | R\$ 14,76 | Vide nota 6 |
| b) de liberação parcial de garantia hipotecária..... | 80,00 | R\$ 19,68 | Vide nota 6 |
| c) de liberação total de garantia hipotecária - as mesmas custas do item XIII, letra a | | | - |
| d) demais averbações atribuídas ao Registro de Imóveis, serão cobradas a metade das custas determinadas no item XIII..... | | | Vide nota 6 |
| e) de contrato de locação, para fins de preferência (art. 167, II, 16 L.R.P.), 30% sobre as custas determinadas no item XIII. | | | - |
| III. Buscas: cada 10 (dez) anos..... | 3,00 | R\$ 0,74 | |
| IV. Certidões: | 139,17 | R\$ 34,24 | |

²⁷ Disponível em: <https://www.irpen.org.br/site/conteudo-noticia/6801>. Acesso em 31 jul. 2021.

²⁸ Disponível em: <https://www.irpen.org.br/site/conteudo-noticia/6801>. Acesso em 31 jul. 2021.

²⁹ Disponível em: <https://g1.globo.com/pr/parana/noticia/2020/12/09/deputados-aprovam-projetos-que-umentam-taxas-dos-cartorios-no-parana.ghtml>. Acesso em 31 jul. 2021.

³⁰ Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-fev-23/oab-questiona-supremo-aumento-custas-extrajudiciais-parana>. Acesso em 31 jul. 2021.

Tabela 1 - Atos dos oficiais do registro de imóveis

(conclusão)

| | VRCExt | R\$ | CPC |
|--|--------------------------|-----------------------------------|--|
| V. Registro de Cédulas de Crédito e financiamento Rural, Industrial, Comercial e Exportação: as mesmas custas do item XIII, letra a. | | | |
| VI. Registro no livro 2, de hipoteca cedular: a) Cédula de Crédito e financiamento Rural, o mesmo valor previsto no item V, para o registro de cada Imóvel. b) Das demais cédulas mencionadas no item V, o mesmo. | | | |
| VII. Averbações de cédulas rurais mencionadas no item V: 10% do item V. | | | |
| VIII. Registro de escrituras de pacto ante nupcial no livro 3. Averbação de escrituras de pacto ante nupcial no livro 2. | 60,00 20,00 | R\$ 14,76 R\$ 4,92 | Vide nota 6 |
| IX. Incorporação e Condomínio: a) Registro de incorporação imobiliária: o mesmo preço do item XIII, calculado sobre o valor do terreno, custo global da obra (Lei Federal 4591, de 16/12/64, artigo 32, "h"). b) Registro de instituição de condomínio..... c) Registro de convenção de condomínio, qualquer que seja o número de unidade, incluindo o valor das averbações necessárias..... | 200,00 200,00 | R\$ 49,20 R\$ 49,20 | Vide nota 6 Vide nota 6 |
| X. Registro de Loteamentos: a) Registro de loteamento ou desmembramento urbano ou rural, além das despesas de publicação de edital na imprensa, por lote ou gleba..... b) Intimação ou notificação, excluídas as despesas de publicação de edital e condução..... Nota: Os emolumentos mínimos a serem cobrados na alínea "a", até 50 (cinquenta) lotes, serão de: | 10,00 40,00 200,00 | R\$ 2,46 R\$ 9,84 R\$ 49,20 | Vide nota 6 Vide nota 6 |
| XI. Recebimento de prestações previstas no Dec. Lei n. 58, de 10/12/1937 e na Lei 6766, de 20/12/1979: a) Pela abertura de conta e recebimento da primeira prestação..... b) Pelo recebimento sem abertura de conta, 1% do valor depositado. Nota: Os valores previstos neste item serão deduzidos da importância depositada pelos prestamistas | 40,00 | R\$ 9,84 | |
| XII. Matrícula: nos casos de unificação e desmembramento do imóvel, pela certidão | 30,00 | R\$ 7,84 | Vide nota 6 |
| XIII. Registro de Títulos (inclusive buscas, matrícula e certidão): a) Sem valor declarado - 50% do item 1º da tabela abaixo. b) Com valor declarado: | | | |

Nota 6: recolhimento à CPC-Carteira de Previdência Complementar- das custas devidas pelos atos praticados é de 4%, 5% e 6% respectivamente, nas comarcas de entrância inicial, intermediária e final (Lei n.º 10.546/93).

Fonte: TJPR (2022).

Tabela 2 - Valor de Referência para Custas Extrajudiciais (VRCExt)

| VRCExt | R\$ | VRCExt | R\$ | CPC |
|----------------|---------------|---------------|------------|-------------|
| Até 56.000,00 | R\$ 13.776,00 | 1.260,00 | 309,96 | Vide nota 4 |
| Até 66.000,00 | R\$ 16.236,00 | 1.485,00 | 365,31 | “ |
| Até 76.000,00 | R\$ 18.696,00 | 1.710,00 | 420,66 | “ |
| Até 86.000,00 | R\$ 21.156,00 | 1.935,00 | 476,01 | “ |
| Até 96.000,00 | R\$ 23.616,00 | 2.160,00 | 531,36 | “ |
| Até 106.000,00 | R\$ 26.076,00 | 2.385,00 | 586,71 | “ |
| Até 116.000,00 | R\$ 28.536,00 | 2.610,00 | 642,06 | “ |
| Até 126.000,00 | R\$ 30.996,00 | 2.835,00 | 697,41 | “ |
| Até 136.000,00 | R\$ 33.456,00 | 3.060,00 | 752,76 | “ |
| Até 146.000,00 | R\$ 35.916,00 | 3.285,00 | 808,11 | “ |
| Até 156.000,00 | R\$ 38.376,00 | 3.510,00 | 863,46 | “ |
| Até 166.000,00 | R\$ 40.836,00 | 3.652,00 | 898,39 | “ |
| Até 176.000,00 | R\$ 43.296,00 | 3.872,00 | 952,51 | “ |
| Até 186.000,00 | R\$ 45.756,00 | 4.092,00 | 1.006,63 | “ |
| Até 196.000,00 | R\$ 48.216,00 | 4.312,00 | 1.060,75 | “ |

Fonte: TJPR (2022).

Essas tabelas são referência para todo ato registral imobiliário ocorrido nas 9 (nove) circunscrições imobiliárias curitibanas, conforme resta demonstrado no quadro abaixo.

O Quadro 2 concebe uma sistematização didática das Tabelas 1 e 2 acima. Nele é possível averiguar que todos os atos registrais típicos realizados pelos registros de imóveis de Curitiba estão referenciados no VRCEExt e atrelados ao valor do imóvel objeto do ato registral.

Quadro 2 - Composição do custo do ato registral

| Composição do custo do ato registral | | |
|---|-------------|--|
| Ato registral | Item | Forma de cálculo |
| Liberação de garantia hipotecária | II.C | Mesmas custas do item XIII, letra a. |
| Demais averbações do item | II.D | Metade das custas determinadas no item XIII |
| Averbação de contrato de locação | II.E | 30% sobre as custas determinadas no item XIII |
| Registro de cédulas de crédito e financiamento | V | Mesmas custas do item XIII, letra a |
| Registro no livro 2 de hipoteca cedular | VI.A | O mesmo valor previsto no item V, para cada registro de imóvel |
| Demais cédulas do item V | VI.B | O mesmo valor previsto no item V, para cada registro de imóvel |
| Averbação de cédulas rurais do item V | VII | 10% do item V |
| Registro de incorporação imobiliária | IX.A | O mesmo preço do item XIII, calculado sobre o valor do terreno, custo global da obra |
| Registro de títulos sem valor declarado | XIII.A | 50% do item 1 da tabela abaixo |
| Registro de títulos com valor declarado | XIII.B | Com valor declarado [alínea na qual consta a tabela de referência para todos os valores dos atos registrais] |
| Contratos de abertura de crédito com penhor ou hipoteca | XV | Metade das custas previstas neste regimento (item V) |
| Título com incidência de ITBI | XVII | As custas deverão ser cobradas pela avaliação dada ao imóvel para aquela incidência |
| Um adquirente com o mesmo título | XVIII | |
| Pelo registro da primeira unidade | XVIII.A | Custas integrais |
| Pelo registro de cada uma das demais unidades | XVIII.B | 80% das custas integrais |
| Primeira aquisição imobiliária pelo SFH | XIX | Serão reduzidas em 50% as custas devidas pelos registros correspondentes à primeira aquisição imobiliária (...) quando houver financiamento pelo sistema financeiro de habitação |
| Aquisição de casa própria em que seja parte Cooperativa Habitacional | XIX.A | Cooperativa habitacional (...) 30% do item XIII A |
| Aquisição de casa própria nos programas de interesse social (COHAB e semelhantes) | XIX.B | Nos programas de interesse social |
| Imóvel até 60m ² de área construída | | 40% do item XIII A |
| Imóvel com mais de 60m ² até 70m ² de área construída | | 50% do item XIII A |
| Imóvel com mais de 70m ² até 80m ² de área construída | | 60% do item XIII A |
| Registros de penhora e contratos de locação | Nota 1 | As custas correspondem a 30% do valor do item XIII |
| Registro de hipoteca ou usufruto | Nota 2 | As custas correspondem a 50% do valor do item XIII |
| Atos translativos não prenotados no prazo de 30 (trinta) dias | Nota 5 | As custas serão calculadas com base no valor constante no último lançamento do IPTU ou IPTR |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo TJPR (2022).

O Quadro 2 vincula o ato registral ao valor do imóvel objeto do ato. A coluna denominada forma de cálculo apresenta relação indireta ao valor do imóvel, por meio de referência ao item XIII da Tabela 1 ou relação direta ao valor do imóvel.

Ou seja, a conjugação das Tabelas 1 e 2 com o quadro da Composição do Custo do Ato Registral (Quadro 2) viabiliza a conclusão de que todos os atos registrares praticados nas 9 (nove) circunscrições imobiliárias curitibanas estão atrelados ao valor do imóvel.

4.3 AS ESTATÍSTICAS REGISTRAIS CURITIBANAS

A presente sessão apresenta os registros imobiliários curitibanos em números, em um primeiro momento. Vale dizer, apresenta o número de atos e a respectiva arrecadação. Após, faz análise estatística do crescimento desses atos e o que isso indica para o planejamento urbano da cidade. Por fim, apresenta o custo médio de um ato registral por circunscrição imobiliária e quais as implicações dos valores encontrados.

A Tabela 3 abaixo indica a quantidade de atos anuais praticados por circunscrição imobiliária em Curitiba:

Tabela 3 - Atos anuais por circunscrição

| Ano | 1º RGI | 2º RGI | 3º RGI | 4º RGI | 5º RGI | 6º RGI | 7º RGI | 8º RGI | 9º RGI |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 2005 | 10.001 | 7.730 | 3.405 | 10.344 | 10.088 | 7.818 | 2.147 | 23.771 | 2.756 |
| 2006 | 9.886 | 7.778 | 3.344 | 11.184 | 9.990 | 7.685 | 2.263 | 27.375 | 2.792 |
| 2007 | 12.788 | 8.839 | 3.735 | 13.477 | 9.730 | 7.398 | 2.713 | 26.609 | 2.996 |
| 2008 | 12.329 | 11.159 | 3.720 | 15.032 | 11.949 | 10.878 | 2.755 | 33.634 | 4.055 |
| 2009 | 12.530 | 8.837 | 3.943 | 14.074 | 11.979 | 11.367 | 2.454 | 31.036 | 8.424 |
| 2010 | 12.759 | 11.148 | 3.984 | 13.224 | 11.450 | 12.256 | 3.164 | 30.257 | 13.838 |
| 2011 | 14.766 | 11.845 | 4.240 | 13.217 | 14.035 | 11.553 | 2.779 | 32.443 | 12.609 |
| 2012 | 15.779 | 13.982 | 3.570 | 14.161 | 13.218 | 13.840 | 2.650 | 49.329 | 15.096 |
| 2013 | 20.723 | 15.821 | 4.406 | 16.475 | 13.896 | 13.913 | 2.505 | 58.633 | 7692* |
| 2014 | 22.845 | 16.060 | 5.564 | 13.815 | 10.413 | 13.312 | 3.890 | 53.113 | 15.102 |
| 2015 | 23.997 | 15.502 | 4.885 | 16.262 | 7.383 | 47.942 | 3.004 | 109.743 | 13.659 |
| 2016 | 20.294 | 14.963 | 4.070 | 11.228 | 6.290 | 46.558 | 2.150 | 105.441 | 14.234 |
| 2017 | 20.444 | 13.298 | 3.796 | 14.920 | 7.328 | 39.093 | 2.016 | 180.778 | 12.037 |
| 2018 | 23.426 | 14.549 | 4.052 | 15.541 | 11.237 | 42.302 | 4.232 | 197.416 | 13.550 |
| 2019 | 25.907 | 16.065 | 10.206 | 17.620 | 11.362 | 46.427 | 7.475 | 249.679 | 15.206 |
| 2020 | 26.443 | 15.039 | 14.464 | 17.284 | 11.802 | 39.094 | 7.398 | 300.045 | 16.453 |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo CNJ (2021).

Na Tabela 3 é possível averiguar baixa acentuada do custo médio de um ato realizado pelo 8º Registro de Imóveis em comparação aos demais. Os dados da Tabela 3 ainda indicam aumento acentuado no número de atos realizados pelo 8º

Registro de Imóveis. Ou seja, corrobora o fato de que é o maior da cidade e concomitantemente o que lida com propriedades de um valor muito menor aos demais registros imobiliários.

Os dados revelam que o 8º Registro de Imóveis apresenta uma cidade que, do ponto de vista formal, passa por transição de difusa para compacta (ABRAMO, 2007). Isso porque o aumento expressivo do número de atos registrais realizados, concomitante à baixa expressiva do custo médio do ato realizado, indicam a passagem de fraca intensidade e baixa densidade predial e residencial para alta.

A mesma tabela indica aumento acentuado do custo médio de um ato realizado pelo 3º e 7º Registros de Imóveis, com início em 2012 e ápice em 2017, o que indica crescimento do mercado de alto padrão. Os demais Registros de Imóveis (1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 9º) apresentam relativa estabilidade no custo médio do ato realizado. O Gráfico 3, ademais, ilustra esse cenário.

Esses números indicam que os 3º e 7º Registros de Imóveis, por sua vez, apresentam uma cidade formal compacta, na qual se verifica que “o crescimento da demanda no sub-mercado em áreas consolidadas não pode ser respondido com uma maior oferta em razão da sua relativa inelasticidade. Assim, a reação do mercado é via preços, isto é, os preços tendem a crescer” (ABRAMO, 2007).

A Tabela 4, por sua vez, apresenta a arrecadação que cada uma das circunscrições imobiliárias curitibanas apresentou no período de análise compreendido:

Tabela 4 - Arrecadação anual por circunscrição

(continua)

| Arrecadação Anual por Circunscrição (em R\$) | | | | | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Ano | 1º RGI | 2º RGI | 3º RGI | 4º RGI | 5º RGI | 6º RGI | 7º RGI | 8º RGI | 9º RGI |
| 2005 | 829.817,92 | 1.432.430,13 | 255.363,00 | 2.007.842,00 | 1.733.091,31 | 1.869.676,60 | 103.158,27 | 3.230.044,97 | 1.657.587,74 |
| 2006 | 758.559,87 | 1.561.371,08 | 283.716,00 | 2.297.624,00 | 1.437.674,00 | 2.316.422,73 | 96.698,43 | 3.703.656,14 | 1.769.764,74 |
| 2007 | 1.074.990,09 | 1.822.242,41 | 291.230,81 | 2.847.040,00 | 1.601.913,00 | 2.589.109,13 | 125.407,25 | 4.408.781,51 | 2.003.068,78 |
| 2008 | 1.345.706,29 | 2.386.512,83 | 1.263.696,71 | 3.467.051,38 | 1.646.411,00 | 3.616.608,90 | 296.460,44 | 4.060.513,00 | 2.191.341,88 |
| 2009 | 1.719.429,66 | 2.004.837,44 | 1.258.899,67 | 3.040.068,12 | 1.660.750,00 | 2.896.799,90 | 344.606,83 | 5.067.930,00 | 2.752.968,91 |
| 2010 | 1.894.375,45 | 2.472.102,24 | 1.343.826,67 | 3.086.661,67 | 1.656.114,28 | 2.917.664,11 | 393.232,84 | 6.432.317,25 | 3.123.519,46 |
| 2011 | 2.148.462,61 | 2.753.750,52 | 1.850.386,00 | 4.133.837,58 | 2.465.206,92 | 3.526.457,98 | 487.239,24 | 9.034.673,07 | 3.119.760,86 |
| 2012 | 2.695.170,59 | 2.870.894,30 | 2.084.233,80 | 3.903.526,95 | 2.840.607,21 | 3.677.961,00 | 600.277,12 | 9.311.351,52 | 3.284.165,39 |
| 2013 | 4.665.998,38 | 3.181.870,83 | 2.236.831,10 | 4.074.063,84 | 2.737.093,95 | 4.246.452,09 | 917.524,39 | 10.504.052,65 | 3.475.020,32 |
| 2014 | 5.597.346,94 | 3.925.936,37 | 2.862.825,78 | 4.246.580,62 | 2.879.845,94 | 6.636.047,37 | 2.140.090,18 | 11.963.655,78 | 3.505.008,09 |
| 2015 | 5.430.463,97 | 3.524.757,70 | 2.952.408,21 | 4.726.013,77 | 3.094.870,85 | 7.927.898,13 | 2.051.686,50 | 12.890.257,03 | 2.826.127,47 |
| 2016 | 4.775.051,79 | 3.968.069,38 | 2.928.472,97 | 4.396.163,86 | 2.980.010,97 | 7.697.634,01 | 1.870.280,11 | 10.913.372,12 | 2.594.417,13 |
| 2017 | 4.915.845,51 | 3.583.773,11 | 3.188.572,54 | 3.780.936,73 | 3.549.693,90 | 7.920.072,37 | 1.820.595,22 | 10.661.168,81 | 2.138.498,84 |

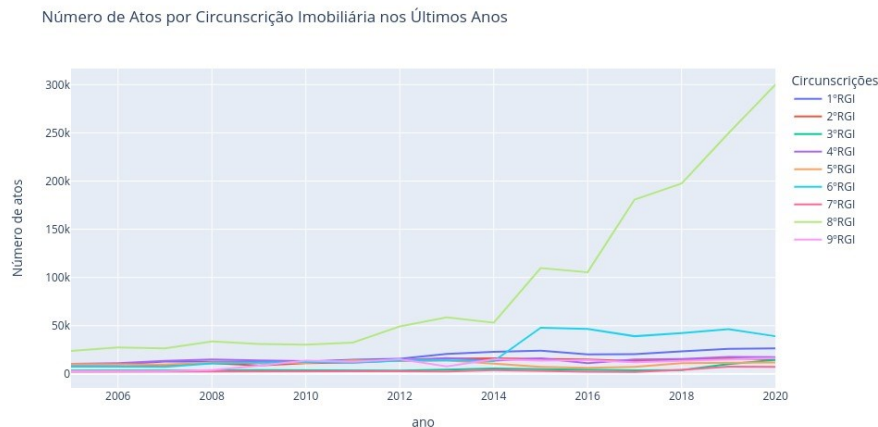
Tabela 5 - Arrecadação anual por circunscrição

| Ano | (conclusão) | | | | | | | | |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 1º RGI | 2º RGI | 3º RGI | 4º RGI | 5º RGI | 6º RGI | 7º RGI | 8º RGI | 9º RGI |
| 2018 | 6.026.195,77 | 4.265.526,39 | 3.131.370,88 | 4.780.257,08 | 4.251.587,41 | 10.583.123,56 | 2.062.011,32 | 12.115.172,57 | 2.896.947,23 |
| 2019 | 6.224.611,35 | 4.263.668,57 | 3.229.888,25 | 4.628.986,97 | 4.880.013,14 | 11.168.356,99 | 2.142.750,85 | 13.764.995,58 | 4.414.434,78 |
| 2020 | 6.187.697,75 | 3.870.646,34 | 3.607.355,20 | 4.564.833,14 | 4.588.890,97 | 9.489.928,11 | 2.067.862,66 | 11.790.972,24 | 4.155.879,60 |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo CNJ (2021).

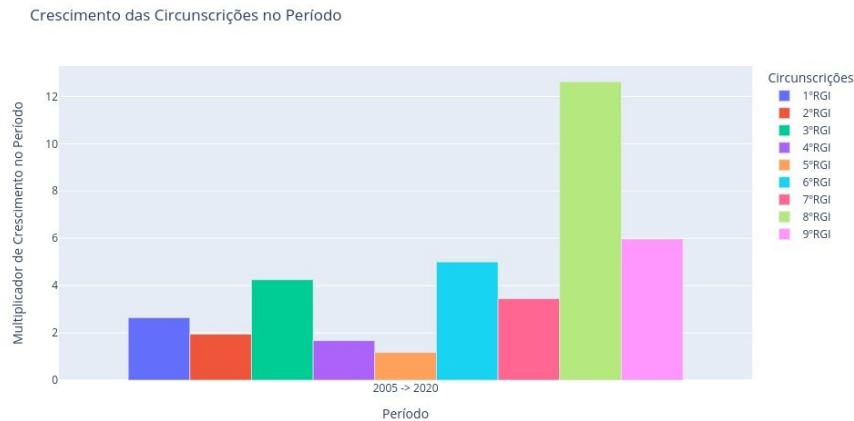
As tabelas anteriormente apresentadas foram elaboradas pelo autor a partir da compilação dos dados disponível no site Justiça Aberta do CNJ. O cotejo analítico dos dados acima será realizado na sequência.

O Gráfico 1 apresenta o crescimento dos atos registrais por circunscrição imobiliária no período analisado. Importante frisar desde já o crescimento exponencial do 8º Registro de Imóveis em comparação aos demais. A análise dos dados será feita na sequência.

Gráfico 1 - Atos anuais por circunscrição imobiliária no período

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo CNJ (2021).

O Gráfico 2 apresenta o crescimento das circunscrições imobiliárias no período analisado. O 8º Registro de Imóveis apresenta, novamente, comportamento que o destaca em relação aos demais registros imobiliários da capital paranaense.

Gráfico 2 - Crescimento das circunscrições imobiliárias no período

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo CNJ (2021).

A Tabela 5 apresenta o custo médio por ato registral realizado no período analisado. Ela foi obtida a partir do produto entre o número de atos anuais praticados por circunscrição imobiliária e a respectiva arrecadação de cada uma das delas.

Tabela 5 - Custo médio por ato realizado por circunscrição imobiliária

| Custo Médio Anual por Ato realizado (em R\$) | | | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ano | 1º RGI | 2º RGI | 3º RGI | 4º RGI | 5º RGI | 6º RGI | 7º RGI | 8º RGI | 9º RGI |
| 2005 | 82,97 | 185,31 | 75,00 | 194,11 | 171,80 | 239,15 | 48,05 | 135,88 | 601,45 |
| 2006 | 76,73 | 200,74 | 84,84 | 205,44 | 143,91 | 301,42 | 42,73 | 135,29 | 633,87 |
| 2007 | 84,06 | 206,16 | 77,97 | 211,25 | 164,64 | 349,97 | 46,22 | 165,69 | 668,58 |
| 2008 | 109,15 | 213,86 | 339,70 | 230,64 | 137,79 | 332,47 | 107,61 | 120,73 | 540,40 |
| 2009 | 137,23 | 226,87 | 319,27 | 216,01 | 138,64 | 254,84 | 140,43 | 163,29 | 326,80 |
| 2010 | 148,47 | 221,75 | 337,31 | 233,41 | 144,64 | 238,06 | 124,28 | 212,59 | 225,72 |
| 2011 | 145,50 | 232,48 | 436,41 | 312,77 | 175,65 | 305,24 | 175,33 | 278,48 | 247,42 |
| 2012 | 170,81 | 205,33 | 583,82 | 275,65 | 214,90 | 265,75 | 226,52 | 188,76 | 217,55 |
| 2014 | 245,01 | 244,45 | 514,53 | 307,39 | 276,56 | 498,50 | 550,15 | 225,25 | 232,09 |
| 2015 | 226,30 | 227,37 | 604,38 | 290,62 | 419,19 | 165,36 | 682,98 | 117,46 | 206,91 |
| 2016 | 235,29 | 265,19 | 719,53 | 391,54 | 473,77 | 165,33 | 869,90 | 103,50 | 182,27 |
| 2017 | 240,45 | 269,50 | 839,98 | 253,41 | 484,40 | 202,60 | 903,07 | 58,97 | 177,66 |
| 2018 | 257,24 | 293,18 | 772,80 | 307,59 | 378,36 | 250,18 | 487,24 | 61,37 | 213,80 |
| 2019 | 240,27 | 265,40 | 316,47 | 262,71 | 429,50 | 240,56 | 286,66 | 55,13 | 290,31 |
| 2020 | 234,00 | 257,37 | 249,40 | 264,11 | 388,82 | 242,75 | 279,52 | 39,30 | 252,59 |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo CNJ (2021).

Haja vista que o ato registral possui relação direta com o preço do imóvel negociado, os números indicam a formalização de lotes de baixo e médio poder aquisitivo na região sul e oeste da cidade. Isso porque o 8º Registro de Imóveis tem

competência de atuação por 32,28% a 54,61% do território do município, e o custo médio de seu ato registral no último ano (2021) foi de R\$ 39,30.

Os demais registros, em contrapartida, apresentaram custo médio muito superior, variando de R\$ 234,00 a R\$ 388,82. Essa tendência é confirmada pelo Gráfico 3 abaixo: o 8º Registro de Imóveis mantém custo médio de ato registral muito aquém dos demais. O Gráfico 3 ilustra as tendências do custo médio de um ato registral.

Gráfico 3 - Custo médio do ato registral em comparação



Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo CNJ (2021).

O 4º Registro de Imóveis, por sua vez, apresenta o fenômeno de retroalimentação ao fenômeno ocorrido nos 3º e 7º Registros de Imóveis. Esses apresentam a resposta do mercado formal (aumento de preços), enquanto o 4º Registro de Imóveis apresenta a resposta do mercado informal (compactação da cidade informal).

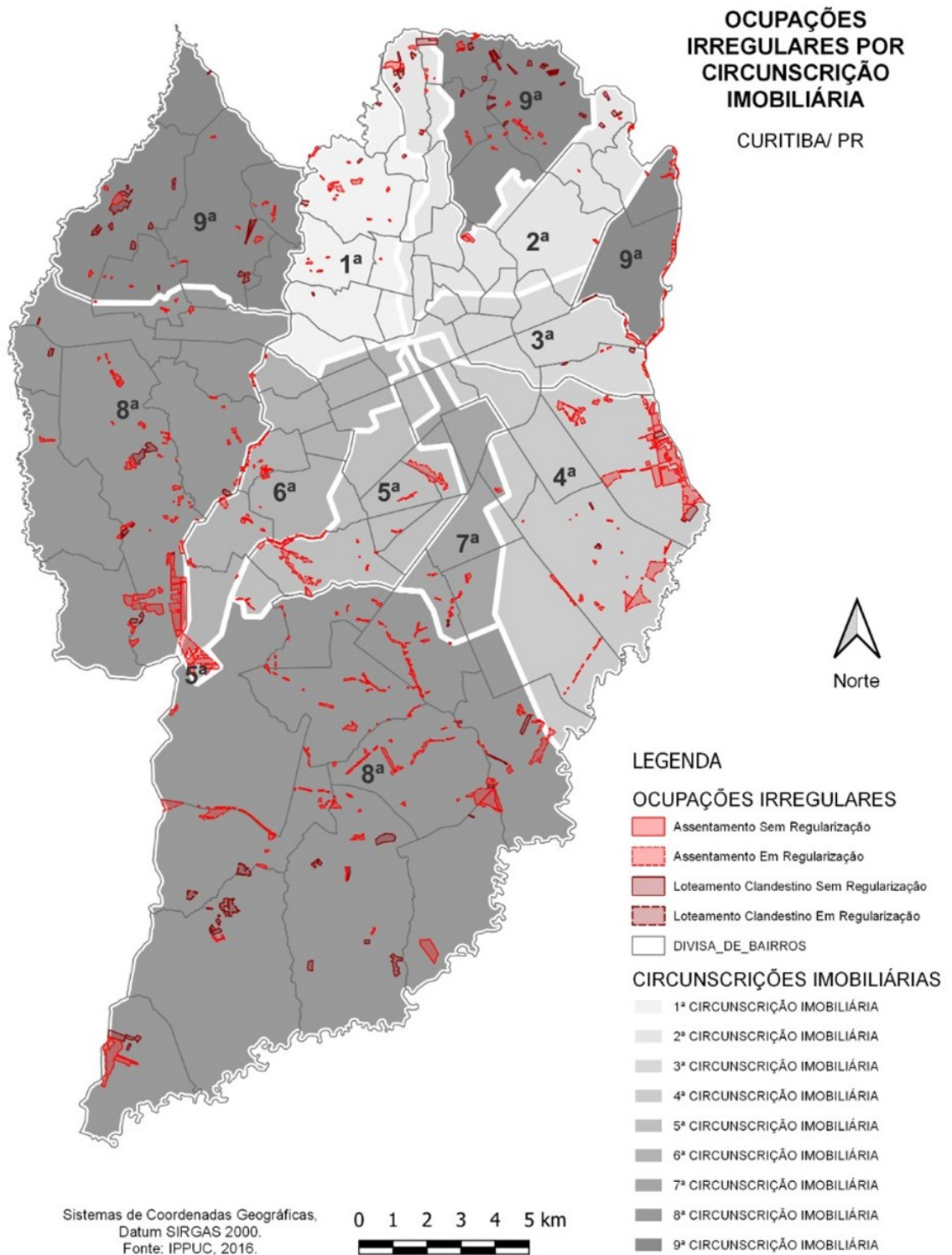
Vale dizer, aquela em que “temos um aumento de intenções de famílias de disponibilizarem seus imóveis ou lotes nas áreas consolidadas e se capitalizarem (descapitalizarem) para comprar um lote na periferia e construir moradias com melhores (piores) condições de habitabilidade” (ABRAMO, 2007).

Na sequência são apresentados mapas e tabelas que ilustram os registros imobiliários curitibanos e a sua correlação com os respectivos bairros. O Mapa 1 indica

maior número de ocupações irregulares junto ao 8º Registro de Imóveis, bem como menor número de ocupações irregulares junto ao 3º e 7º Registros de Imóveis.

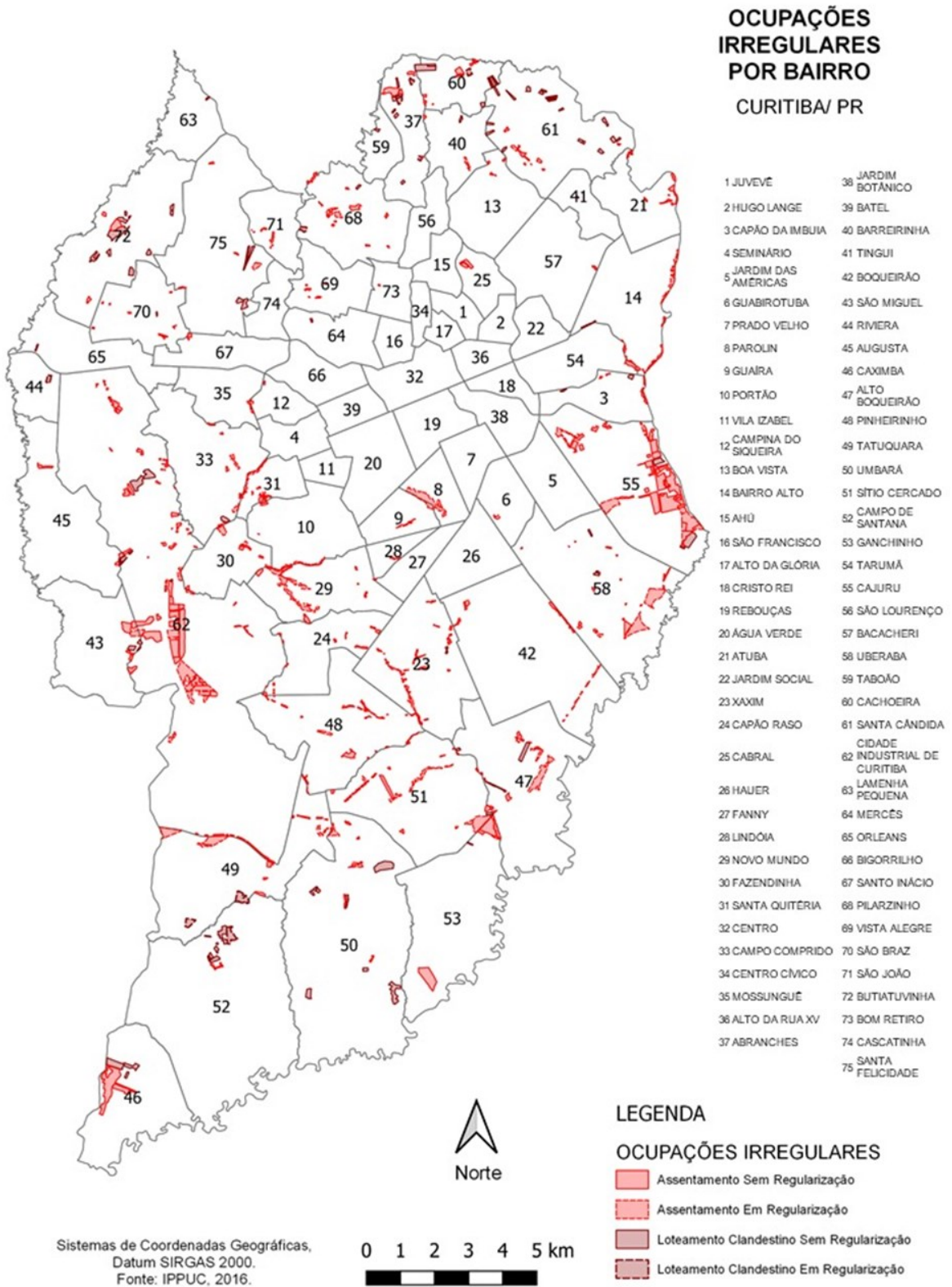
Ainda, é possível verificar que as regiões sul e oeste, especialmente em suas franjas mais periféricas, apresentam o maior número de ocupações irregulares. As regiões centro e leste, por sua vez, apresentam o menor número de ocupações irregulares, com exceção pontual do bairro Cajuru, se descartada sua franja extrema ao leste.

Mapa 1 - Os Registros de imóveis e sua divisão territorial



Fonte: IPPUC (2021).

Mapa 2 - Os Registros de imóveis e os bairros em sua divisão territorial



Fonte: IPPUC (2021).

Ao passo que o 3º e o 7º Registros de Imóveis apresentam área consolidada de alto padrão, o 4º Registro de Imóveis, não por acaso, contíguo a ambos (Mapa 1), apresenta estrutura urbana informal mais compacta no bairro Cajuru (Mapa 2). Isso porque o sub-mercado nas áreas consolidadas (3º e 7º Registros de Imóveis) gerou uma demanda para o sub-mercado na periferia (Bairro Cajuru, vinculado ao 4º Registro de Imóveis) (ABRAMO, 2007).

Abramo (2007) ao descrever a retroalimentação entre os sub-mercados pontua que “esse efeito de retroalimentação é perverso, pois produz uma estrutura urbana informal mais compacta nas áreas consolidadas e mais difusa nas franjas urbanas”. Os Mapas 1 e 2 são perfeitas ilustrações desse fenômeno.

É possível averiguar que inexistente ocupação irregular em um raio de aproximadamente 3.000 m do centro da cidade de Curitiba, contemplada pelos bairros Juvevê, Hugo Lange, Seminário, Jardim das Américas, Prado Velho, Vila Izabel, Ahú, Alto da Glória, Alto da XV, Cristo Rei, Rebouças, Água Verde, São Francisco, Jardim Social, Centro, Centro Cívico, Batel e Bigorrião. Esses bairros integram o núcleo formal consolidado de Curitiba de 34.936.000 m², ou seja, 8,09% do território da cidade no qual não se observa quaisquer ocupações irregulares em área contígua.

O 8º Registro de Imóveis ilustra a estrutura informal mais difusa nas franjas urbanas apontada por Abramo. Isso porque todos os bairros atrelados a essa circunscrição apresentam ocupações irregulares do solo. Bairros estes, em sua maioria, da franja periférica da capital paranaense.

Nesta seção é importante pontuar a criação da Lei Estadual nº 20.319 de 11 de setembro de 2020, a qual altera o Anexo IV da Lei nº 14.277, de 30 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a Organização e Divisão Judiciárias do Estado do Paraná e adota outras providências. Referida lei põe fim, pelo menos por ora, à discussão de mais de uma década referente à necessidade de aumento de 9 (nove) para 13 (treze) circunscrições de Registros de Imóveis no Foro Central da Comarca de Curitiba.

Diante disso, a atual distribuição de competência territorial das serventias imobiliárias da capital paranaense continua organizada de acordo com as Leis Estaduais nº 5.809, de 15 de julho de 1968, disciplina 1ª a 6ª serventia, e Lei Estadual nº 5.858, de 2 de outubro de 1968, disciplina 7ª a 9ª serventia. Ou seja, uma estrutura cartorial desenhada no período ditatorial, com traços de patrimonialismo. Esse aspecto será abordado de maneira pormenorizada na próxima seção. A Tabela 6,

nesse sentido e de modo a visualizar a abrangência das circunscrições, mostra a área em metros quadrados (m²) de cada bairro do município de Curitiba.

Tabela 6 – Bairros do município de Curitiba e sua área em m²
(continua)

| | Bairro | Área do bairro em m² | rel. à cidade |
|-----|-------------------|--|----------------------|
| 1º | Cidade Industrial | 43.378.000 | 10,04% |
| 2º | Umbará | 22.474.000 | 5,20% |
| 3º | Campo de Santana | 21.574.000 | 4,99% |
| 4º | Boqueirão | 14.802.000 | 3,43% |
| 5º | Uberaba | 14.086.000 | 3,26% |
| 6º | Santa Felicidade | 12.274.000 | 2,84% |
| 7º | Alto Boqueirão | 12.112.000 | 2,80% |
| 8º | Cajuru | 11.552.000 | 2,67% |
| 9º | Tatuquara | 11.229.000 | 2,60% |
| 10º | Ganchinho | 11.196.000 | 2,59% |
| 11º | Sítio Cercado | 11.123.000 | 2,57% |
| 12º | Pinheirinho | 10.734.000 | 2,48% |
| 13º | Butiatuvinha | 10.583.000 | 2,45% |
| 14º | Santa Cândida | 10.325.000 | 2,39% |
| 15º | Xaxim | 8.924.000 | 2,06% |
| 16º | Augusta | 8.841.000 | 2,05% |
| 17º | Campo Comprido | 8.549.000 | 1,98% |
| 18º | Caximba | 8.167.000 | 1,89% |
| 19º | Pilarzinho | 7.131.000 | 1,65% |
| 20º | Bairro Alto | 7.018.000 | 1,62% |
| 21º | São Miguel | 7.002.000 | 1,62% |
| 22º | Bacacheri | 6.981.000 | 1,62% |
| 23º | Novo Mundo | 5.992.000 | 1,39% |
| 24º | Portão | 5.695.000 | 1,32% |
| 25º | Boa Vista | 5.136.000 | 1,19% |
| 26º | Orleans | 5.121.000 | 1,18% |
| 27º | Capão Raso | 5.063.000 | 1,17% |
| 28º | São Braz | 5.006.000 | 1,16% |
| 29º | Água Verde | 4.764.000 | 1,10% |
| 30º | Abranches | 4.318.000 | 1,00% |
| 31º | Atuba | 4.269.000 | 0,99% |
| 32º | Tarumã | 4.167.000 | 0,96% |
| 33º | Hauer | 4.021.000 | 0,93% |
| 34º | Jd. Das Américas | 3.874.000 | 0,90% |
| 35º | Barreirinha | 3.733.000 | 0,86% |
| 36º | Fazendinha | 3.717.000 | 0,86% |
| 37º | Vista Alegre | 3.691.000 | 0,85% |
| 38º | Bigorrião | 3.503.000 | 0,81% |
| 39º | Lamenha Pequena | 3.396.000 | 0,79% |
| 40º | Mossunguê | 3.381.000 | 0,78% |
| 41º | Centro | 3.297.000 | 0,76% |
| 42º | Mercês | 3.276.000 | 0,76% |
| 43º | Capão da Imbuia | 3.163.000 | 0,73% |
| 44º | Cachoeira | 3.069.000 | 0,71% |
| 45º | São João | 3.029.000 | 0,70% |
| 46º | Rebouças | 2.982.000 | 0,69% |
| 47º | Jardim Botânico | 2.772.000 | 0,64% |
| 48º | Santo Inácio | 2.716.000 | 0,63% |
| 49º | Guabirota | 2.631.000 | 0,61% |

Tabela 6 – Bairros do município de Curitiba e sua área em m²
(conclusão)

| | Bairro | Área do bairro em m² | rel. à cidade |
|-----------------|---------------------|--|----------------------|
| 50º | Cascatinha | 2.567.000 | 0,59% |
| 51º | Prado Velho | 2.430.000 | 0,56% |
| 52º | Riviera | 2.360.000 | 0,55% |
| 53º | Guaíra | 2.322.000 | 0,54% |
| 54º | São Lourenço | 2.255.000 | 0,52% |
| 55º | Parolin | 2.253.000 | 0,52% |
| 56º | Seminário | 2.128.000 | 0,49% |
| 57º | Tingui | 2.107.000 | 0,49% |
| 58º | Santa Quitéria | 2.088.000 | 0,48% |
| 59º | Cabral | 2.040.000 | 0,47% |
| 60º | Fanny | 1.996.000 | 0,46% |
| 61º | Bom Retiro | 1.944.000 | 0,45% |
| 62º | Jardim Social | 1.885.000 | 0,44% |
| 63º | Ahú | 1.844.000 | 0,43% |
| 64º | Batel | 1.760.000 | 0,41% |
| 65º | Taboão | 1.715.000 | 0,40% |
| 66º | Campina do Siqueira | 1.693.000 | 0,39% |
| 67º | Alto da XV | 1.504.000 | 0,35% |
| 68º | Cristo Rei | 1.464.000 | 0,34% |
| 69º | São Francisco | 1.363.000 | 0,32% |
| 70º | Juvevê | 1.227.000 | 0,28% |
| 71º | Vila Izabel | 1.211.000 | 0,28% |
| 72º | Lindoia | 1.180.000 | 0,27% |
| 73º | Hugo Lange | 1.150.000 | 0,27% |
| 74º | Centro Cívico | 965.000 | 0,22% |
| 75º | Alto da Glória | 882.000 | 0,20% |
| CURITIBA | | 432.000.000 | |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo IPPUC (2005).

As Tabelas 7 a 15 apresentam uma divisão dos bairros conforme a sua vinculação aos nove Registros de Imóveis do município de Curitiba.

Tabela 7 - Bairros vinculados apenas ao 8º Registro de Imóveis

| Bairro | Área do bairro em m² | Área do bairro em relação à cidade | Tamanho em relação à cidade |
|-------------------|--|---|------------------------------------|
| Campo Comprido | 8.549.000 | 1,98% | 17º |
| Mossunguê | 3.381.000 | 0,78% | 40º |
| Santo Inácio | 2.716.000 | 0,63% | 48º |
| Capão Raso | 5.063.000 | 1,17% | 27º |
| Orleans | 5.121.000 | 1,18% | 26º |
| Sítio Cercado | 11.123.000 | 2,57% | 11º |
| Pinheirinho | 10.734.000 | 2,48% | 12º |
| São Miguel | 7.002.000 | 1,62% | 21º |
| Augusta | 8.841.000 | 2,05% | 16º |
| Riviera | 2.360.000 | 0,55% | 52º |
| Caximba | 8.167.000 | 1,89% | 18º |
| Campo de Santana | 21.574.000 | 4,99% | 3º |
| Ganchinho | 11.196.000 | 2,59% | 10º |
| Umbará | 22.474.000 | 5,20% | 2º |
| Tatuquara | 11.229.000 | 2,60% | 9º |
| Área Total | 139.530.000 | 32,28% | |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo IPPUC (2005).

Tabela 8 - Bairros vinculados apenas ao 4º Registro de Imóveis

| Bairro | Área do bairro em m ² | Área do bairro em relação à cidade | Tamanho em relação à cidade |
|-------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Cajuru | 11.552.000 | 2,67% | 8º |
| Jd. das Américas | 3.874.000 | 0,90% | 34º |
| Uberaba | 14.086.000 | 3,26% | 5º |
| Área Total | 29.512.000 | 6,83% | |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo IPPUC (2005).

Tabela 9 - Bairros vinculados apenas ao 9º Registro de Imóveis

| Bairro | Área do bairro em m ² | Área do bairro em relação à cidade | Tamanho em relação à cidade |
|-------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Bairro Alto | 7.018.000 | 1,62% | 20º |
| Cascatinha | 2.567.000 | 0,59% | 50º |
| São João | 3.029.000 | 0,70% | 45º |
| Butiatuvinha | 10.583.000 | 2,45% | 13º |
| Lamenha Pequena | 3.396.000 | 0,79% | 39º |
| Área Total | 26.593.000 | 6,15% | |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo IPPUC (2005).

Tabela 10 - Bairros vinculados apenas ao 1º Registro de Imóveis

| Bairro | Área do bairro em m ² | Área do bairro em relação à cidade | Tamanho em relação à cidade |
|-------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Mercês | 3.276.000 | 0,76% | 42º |
| Vista Alegre | 3.691.000 | 0,85% | 37º |
| Pilarzinho | 7.131.000 | 1,65% | 19º |
| Área Total | 14.098.000 | 3,26% | |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo IPPUC (2005).

Tabela 11 - Bairros vinculados apenas ao 6º Registro de Imóveis

| Bairro | Área do bairro em m ² | Área do bairro em relação à cidade | Tamanho em relação à cidade |
|---------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Batel | 1.760.000 | 0,41% | 64º |
| Vila Izabel | 1.211.000 | 0,28% | 71º |
| Seminário | 2.128.000 | 0,49% | 56º |
| Campina do Siqueira | 1.693.000 | 0,39% | 66º |
| Fazendinha | 3.717.000 | 0,86% | 36º |
| Santa Quitéria | 2.088.000 | 0,48% | 58º |
| Área Total | 12.597.000 | 2,91% | |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo IPPUC (2005).

Tabela 12 - Bairros vinculados apenas ao 5º Registro de Imóveis

| Bairro | Área do bairro em m ² | Área do bairro em relação à cidade | Tamanho em relação à cidade |
|-------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Guaíra | 2.322.000 | 0,54% | 53º |
| Fanny | 1.996.000 | 0,46% | 60º |
| Lindoia | 1.180.000 | 0,27% | 72º |
| Novo Mundo | 5.992.000 | 1,39% | 23º |
| Área Total | 11.490.000 | 2,66% | |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo IPPUC (2005).

Tabela 17 – Bairros vinculados a dois ou mais Registros de Imóveis

(conclusão)

| Bairro | Área do bairro em m ² | Área do bairro em relação à cidade | rel. à cidade | Vinculado aos RGIs | | | | | | | | |
|-----------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|----------------|---|----------------|
| | | | | - | - | - | 4 ^o | 5 ^o | - | 7 ^o | - | - |
| Rebouças | 2.982.000 | 0,69% | 46 ^o | - | - | - | 4 ^o | 5 ^o | - | 7 ^o | - | - |
| Jardim Botânico | 2.772.000 | 0,64% | 47 ^o | - | - | 3 ^o | 4 ^o | - | - | - | - | - |
| Guabirota | 2.631.000 | 0,61% | 49 ^o | - | - | - | 4 ^o | - | - | 7 ^o | - | - |
| Parolin | 2.253.000 | 0,52% | 55 ^o | - | - | - | - | 5 ^o | - | 7 ^o | - | - |
| São Lourenço | 2.255.000 | 0,52% | 54 ^o | 1 ^o | 2 ^o | - | - | - | - | - | - | - |
| Tingui | 2.107.000 | 0,49% | 57 ^o | - | 2 ^o | - | - | - | - | - | - | 9 ^o |
| Cabral | 2.040.000 | 0,47% | 59 ^o | - | 2 ^o | - | - | - | - | - | - | 9 ^o |
| Bom Retiro | 1.944.000 | 0,45% | 61 ^o | 1 ^o | 2 ^o | - | - | - | - | - | - | - |
| Jardim Social | 1.885.000 | 0,44% | 62 ^o | - | 2 ^o | 3 ^o | - | - | - | - | - | - |
| Taboão | 1.715.000 | 0,40% | 65 ^o | 1 ^o | 2 ^o | - | - | - | - | - | - | - |
| São Francisco | 1.363.000 | 0,32% | 69 ^o | 1 ^o | 2 ^o | - | - | - | - | - | - | - |
| Juvevê | 1.227.000 | 0,28% | 70 ^o | - | 2 ^o | 3 ^o | - | - | - | - | - | - |
| Hugo Lange | 1.150.000 | 0,27% | 73 ^o | - | 2 ^o | 3 ^o | - | - | - | - | - | - |
| Centro Cívico | 965.000 | 0,22% | 74 ^o | - | 2 ^o | 3 ^o | - | - | - | - | - | - |
| Alto da Glória | 882.000 | 0,20% | 75 ^o | - | 2 ^o | 3 ^o | - | - | - | - | - | - |
| Área Total | 183.778.000 | 42,53% | | | | | | | | | | |

Fonte: elaborado pelo autor, a partir dos dados obtidos pelo IPPUC (2005).

4.4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

O objetivo do estudo de caso é apresentar elementos e subsídios da sistemática imobiliária registral brasileira, a partir dos 9 (nove) Registros Imobiliários do Município de Curitiba, que os qualifiquem como ferramentas de planejamento e governança urbana.

Trata-se, pois, de uma instância sobre a qual o aparelho de Estado age reunindo “decisões em uma rede de regulamentos e de justificações que apenas ele pode entender” (SANTOS, 1993, p. 108). A técnica registral, por vezes, revela-se incompreensível até mesmo para hábeis operadores do direito que não possuem familiaridade com a matéria.

Isso ocorre, nas lentes de Santos (1993, p. 108), pois a captura dos aparelhos estatais redundam em este possuir “um quase monopólio das reflexões sobre o planejamento do território” e seus atores privados controlarem “diretamente uma parte essencial dos investimentos mais determinantes para a organização do espaço”.

A inacessibilidade material desta cidade, inserida em uma socialização capitalista³¹, já foi fartamente descrita no referencial teórico. Este capítulo preocupa-se em dissecar a inacessibilidade formal dos registros, na qual o aparelho de estado se vale de instrumental peculiar para distanciá-lo do grande público.

Ainda, apresenta os reflexos que essas situações acarretam para o desenho da cidade, a qual é capturada pelos interesses privados. Não apenas isso, a municipalidade se vê refém do mercado imobiliário, o qual articula as instâncias de poder deliberativo territorial em seu benefício.

A transição de uma cidade que do ponto de vista formal passa por transição de difusa para compacta, demonstrada precipuamente no 8º Registro de Imóveis, gesta um problema de identificação do contribuinte para as Fazendas Municipais e para os Incorporadores Imobiliários de grandes empreendimentos para o público de baixa e média renda.

Isso porque a alta rotatividade de proprietários e o surgimento de novas matrículas imobiliárias em maior volume, se comparados aos demais registros (Gráfico 1) nestas áreas, podem prejudicar a correta identificação do contribuinte do Imposto Territorial Predial Urbano (IPTU), conforme consta no artigo 34³² do Código Tributário Nacional (CTN).

O IPTU tem como hipótese de incidência a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, localizado em zona urbana municipal, conforme artigo 32³³ do CTN. É o proprietário, em regra, o sujeito passivo da obrigação jurídico-tributária. O artigo 34 do CTN, por sua vez, determina que o possuidor é o detentor de posse de conteúdo patrimonial, ou seja, de posse como sentinela avançada da propriedade.

³¹ “Entende-se por socialização capitalista a criação de capitais comuns, de meios coletivos à disposição do processo produtivo. É socialização pelo fato de que não são capitais individuais que a devem empreender diretamente; é capitalista porque os beneficiários são poucos, segundo uma hierarquia que vem do seu poder enquanto capitalista, isto é, de sua capacidade de utilizar produtiva e especulativamente as infraestruturas financiadas por meio de impostos com esforço coletivo, isto é, mediante a contribuição social” (SANTOS, 2012).

³² Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. BRASIL. **Código Tributário Nacional**. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm>. Acesso em: 14 jul. 2021.

³³ Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. Idem.

Para as Fazenda Municipais, há um longo processo de cobrança, que passa pela inscrição do suposto devedor em Dívida Ativa Municipal e a posterior execução fiscal do imposto, na via judicial.

Após esse percurso, o qual pode levar anos, é possível que se descubra que o responsável pelo imposto não é aquele indicado pela Fazenda Municipal na Certidão de Dívida Ativa (CDA). Nesta hipótese, os Municípios têm que arcar com custas processuais, eventuais honorários sucumbenciais, além de terem frustradas a arrecadação do imposto, dada a impossibilidade de modificação do sujeito passivo da execução fiscal (Súmula 392/STJ)³⁴.

Os Incorporadores Imobiliários, por sua vez, estão na outra ponta do problema. Isso porque os grandes empreendimentos, via de regra, consistem na subdivisão de uma matrícula-mãe em várias unidades imobiliárias, muitas vezes centenas.

O aumento acentuado no número de atos realizados pelo 8º Registro de Imóveis e o maior número de ocupações irregulares junto à mesma circunscrição apontam para esse processo de formalização da terra. Seja pela subdivisão de uma matrícula-mãe em várias unidades imobiliárias, seja pela abertura de matrículas de áreas antes irregulares.

Entre a fragmentação/surgimento da matrícula primeira e a individualização da respectiva matrícula de cada uma das unidades, há um longo percurso entre incorporador e futuro proprietário que passa por feitura de promessas de compra e venda, contratos de compra e venda, alienações fiduciárias, escrituração destas transações (que precisam ser levadas a registro), pactos comissórios (que precisam ter a baixa averbada) e demais formalidades legais para que ocorra a tradição da unidade imobiliária.

Quando algum destes atos não é completo, por desídia do futuro proprietário (nos termos do artigo 1.245 do Código Civil), o Incorporador Imobiliário sujeita-se a inscrição em dívida ativa municipal e posterior execução fiscal do tributo (BRASIL, 2002). Ainda que não seja o responsável, tem que arcar com os custos administrativos e judiciais de sua defesa, tendo prejuízos similares aos das Fazenda Municipais.

³⁴ A Fazenda Pública pode substituir a certidão de dívida ativa (CDA) até a prolação da sentença de embargos, quando se tratar de correção de erro material ou formal, vedada a modificação do sujeito passivo da execução.

Essa situação, pelos números apresentados, tende a ser observada com maior incidência nos Registros de Imóveis responsáveis pelas franjas periféricas da cidade. No caso curitibano, especialmente o 8º Registro de Imóveis.

Em contrapartida, a possibilidade de elisão fiscal por artifícios jurídicos complexos tende a ser observada nas áreas consolidadas de alto padrão. Isso porque, apesar da constância no número de atos registrais praticados por ano, é constatado um aumento no custo médio do ato registral ao longo dos anos.

Tratam-se, principalmente (mas não apenas), dos bairros apontados anteriormente como o núcleo formal consolidado de Curitiba, nos quais não se observam quaisquer ocupações irregulares em área contígua. Estes bairros estão espalhados do 1º ao 7º Registros de Imóveis, conforme Tabelas 6 a 15.

A organização registral, ademais, é revestida de patrimonialismo. Segundo Schwarcz (2019), “a palavra ‘patrimônio’ deriva de ‘pai’, enquanto o termo em si evoca o sentido de propriedade privada. O conceito também sugere a importância do lugar patrimonial; isto é, do espaço individual que constantemente se impõe diante das causas públicas e comuns.” Nesse sentido, não há melhor ilustração da premissa acima que a estrutura cartorial brasileira.

Em mais de 500 anos de história, a nomeação de titulares de cartórios pelos governos, que costumava ser vitalícia, passando de pai para filho, encerrou-se apenas com a Constituição de 1988. A regulamentação da norma constitucional que impunha a obrigatoriedade de concurso veio apenas em 1994. Não bastasse isso, em 2008, pesquisa do CNJ revelou que dos 13.558 tabeliães no país, menos de 37% eram concursados.³⁵

A presente pesquisa não observou nenhuma prática patrimonialista na condução dos serviços prestados pelas circunscrições imobiliárias de Curitiba analisadas. Todavia, os dados levantados indicam que o desenho das circunscrições imobiliárias apresenta fortes remanescentes da estrutura patrimonialista herdada de um período histórico não tão distante.

Isso porque 32 (trinta e dois) bairros da capital paranaense, equivalentes a 42,53% do território curitibano, estão distribuídos de maneira disforme pelas 9 (nove) circunscrições imobiliárias da cidade. O bairro Centro apresenta a situação mais

³⁵ Disponível em: <https://mp-pr.jusbrasil.com.br/noticias/442790/mais-da-metade-dos-titulares-de-cartorios-nao-fez-concurso-cartorio-garante-seguranca-juridica-diz-tabela-em-sp>. Acesso em 01 ago. 2021.

esdrúxula: com área de apenas 0,76% do território municipal, está adstrito a nada menos que 7 (sete) circunscrições imobiliárias.

A ausência de critério preciso na divisão das circunscrições cria mais incongruências. O 8º Registro de Imóveis é responsável por 32,28% a 54,61% do território. Apenas no ano de 2020, o 8º Registro de Imóveis arrecadou mais do que as 2ª, 3ª e 7ª circunscrições juntas.

O 2º Registro de Imóveis, por sua vez, responde pela integralidade territorial de apenas 1 (um) bairro e parcelas territoriais de 19 (dezenove) bairros. Destes bairros, apenas 4 (quatro) possuem área superior a 1,00% da área do município. É evidente a ineficiência informacional da estrutura posta.

Referida estrutura, aliás, apresenta entrave na acessibilidade do usuário ao serviço. O leigo habitante do Centro precisa recorrer a nada menos que 7 (sete) registros imobiliários da cidade para identificar a qual circunscrição a propriedade de seu interesse está vinculada.

Essa estrutura cria um ambiente propício a fraudes, uma vez que os limites das circunscrições não seguem a clareza dos decretos municipais que estabelecem os limites dos bairros ou, eventualmente, os decretos municipais que estabelecem os limites das 10 (dez) regionais curitibanas.

Essa estrutura inviabiliza maior trânsito de dados para os entes municipais de planejamento urbano, como o IPPUC. Enquanto este produz dados e estatísticas a partir dos bairros ou regionais, as circunscrições imobiliárias apresentam um desenho territorial sem critério objetivo claro, o que prejudica a formulação de propostas e soluções urbanísticas. O Quadro 3 abaixo apresenta sugestões para aprimorar o sistema registral.

Quadro 3 - Sugestões para aprimoramento do sistema registral

(continua)

| Sugestões para aprimoramento do sistema registral | |
|--|---|
| Compartilhamento e trânsito eficiente das informações registrais imobiliárias | Compartilhamento de informações entre os Registros de Imóveis e as receitas estaduais e municipais, bem como a Junta Comercial, de modo a mapear possíveis atividades elisivas fiscais em imóvel de maior valor, sobretudo no que se refere ao ITCMD e ao ITBI; |
| Fiscalização da atividade elisiva fiscal com foco em áreas de maior probabilidade de ocorrência. | Os dados obtidos indicam que a municipalidade deve priorizar o núcleo formal consolidado de Curitiba nesse compartilhamento, pois há maior número de imóveis de alto padrão; |

Quadro 3 - Sugestões para aprimoramento do sistema registral

(conclusão)

| Sugestões para aprimoramento do sistema registral | |
|---|--|
| Atuação eficiente na cobrança do principal tributo vinculado à propriedade imobiliária urbana: IPTU. | Os dados também indicam a necessidade de cuidado com a cobrança de IPTU nas regiões sul e oeste, pois há maior número de ocupações e imóveis de baixa renda; |
| Atuação estratégica da municipalidade em áreas de vulnerabilidade social e territorial. | Nesse sentido, seria salutar que a secretaria de urbanismo realize vistorias nos imóveis inadimplentes, antes da secretaria de finanças realizar a inscrição dos débitos dos inadimplentes em dívida ativa municipal. |
| Reorganização com critério objetivo e técnico da competência territorial das circunscrições imobiliárias. | Cada um dos setenta e cinco bairros curitibanos deveria estar vinculado a apenas uma circunscrição imobiliária. |
| A Reorganização propiciaria | <ul style="list-style-type: none"> - Facilidade e clareza de acesso ao usuário; - Facilidade no trânsito e correlação de dados estatísticos entre o IPPUC e as secretarias municipais; - Diminuição da possibilidade de fraudes georreferenciais. |

Fonte: elaboração própria (2022).

4.5 OS REGISTROS DE IMÓVEIS E OS NÚMEROS DE UM PLANEJAMENTO URBANO “PÚBLICO”-PRIVADO

A municipalidade atua como um *player* secundário do mercado imobiliário, relegando o desenho da cidade ao mercado e seus interesses comerciais. O ato registral possui relação direta com o preço imobiliário, conforme Tabela 1 e Quadro 2. Este é um dado que não deixa dúvidas que os atos registrais trazem uma correlação direta com o poder aquisitivo da população.

Nesse sentido, as informações armazenadas nos registros imobiliários apresentam indicativos de como se comporta cada circunscrição: aumento ou diminuição do poder aquisitivo da população que habita aquele local, com o conseqüente aumento do padrão (ou não) das moradias respectivas. Ainda, podem existir indicativos de regularização imobiliária, elisão fiscal e demais questões aferíveis com os dados ali constantes.

A riqueza dessas informações pode orientar planejadores urbanos na formulação de políticas públicas e instrumentos de planejamento e governança. É sabido que o plano diretor é instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, conforme preceitua o art. 182, §1º da Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Não bastasse isso, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) determina que os planos diretores devem ser revistos com periodicidade decenal, conforme art. 30, §3º (BRASIL, 2001). Ou seja, são dispositivos legais que orientam a formulação de uma política urbana macro da cidade. Ademais, possuem correlação direta com a legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo do respectivo município.

Os dados levantados reforçam o que Polucha (2010) dissecou acerca da produção das desigualdades socioespaciais em Curitiba. Ora, os dados obtidos junto aos RGIs podem informar uma nova concepção de zoneamento da cidade. Para ilustrar, serão abordados os dados obtidos em relação ao projeto Conectora 5, denominado posteriormente como Ecoville, concepção surgida em 1970 que seguiu a seguinte tendência:

Seguindo o planejamento de formar um estoque de áreas para desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social em Curitiba, no ano de 1980 foram adquiridos perto de 8 milhões de m² de terra nos setores Leste e Oeste de Curitiba e em vários municípios da região metropolitana com recursos do BNH e da própria COHAB-CT (COHAB-CT, 1983).

O esforço curitibano empreendido na época representa aquisições de áreas a Leste e a Oeste que equivaleriam ao bairro da Caximba, 18º maior bairro da cidade. Em números comparativos, representa uma aquisição de 1,86% dos 432.000.000 m² de área da cidade.

O bairro Cajuru, franja Leste da cidade, a título comparativo, apresenta o maior número de ocupações irregulares em um só bairro (vide mapas 1 e 2), ficando atrás apenas do bairro CIC. O Cajuru vincula-se ao 4º RGI e representa uma área de 11,5 milhões de m² de terra de Curitiba, 8º maior da cidade.

A relativa estabilidade do custo médio do ato praticado pelo 4º RGI revela a falha do projeto habitacional de outrora (Conectora 5). Os números do 4º RGI são antagônicos ao do 3º RGI, sendo visível que este atua com porções de mais alto padrão imobiliário, enquanto àquele, em conjunto com o 9º RGI, foi relegada parcela de menor padrão.

Isso porque a franja do extremo leste continua com grande estoque concentrado de ocupações irregulares da cidade e sequer apresenta um avanço no

número de atos e diminuição no preço, como o fenômeno ocorrido no 8º RGI. Segundo Polucha (2010):

(...) o fator que influi decisivamente na valorização da Conectora 5 foi o fato dela ter sido a única Via Conectora integralmente executada. Isso aumentou acentuadamente os diferenciais de acessibilidade em relação às demais áreas da região oeste, tornando a Conectora 5 uma localização extremamente privilegiada (POLUCHA, 2010).

Ainda, para Polucha (2010), a Conectora 5 é um caso de áreas “que foram valorizadas pela infraestrutura executada pelo poder público e adquiridas por interesses privados com objetivos especulativos”. O autor ainda afirma que “a própria Prefeitura afirmava que devido à não aquisição de terras, a execução do projeto da Nova Curitiba estaria refém da especulação imobiliária” (POLUCHA, 2010).

O autor entende a Conectora 5 como um caso paradigmático em que “a constatação desta articulação [entre poder público e agentes privados] corrobora a tese de que determinados grupos de interesse têm acesso privilegiado à estrutura de planejamento urbano em Curitiba” (POLUCHA, 2010).

Ainda, a Conectora 5 reforça a hipótese de formação de uma coalização de interesses públicos e privados. Para isso, o autor apresenta uma série de decretos municipais que corroboram o poder de influência do setor imobiliário sobre a Prefeitura de Curitiba no período estudado (POLUCHA, 2010).

Os reflexos do ocorrido no desenvolvimento urbano da Conectora 5, que Polucha (2010) descreveu como “um grande empreendimento imobiliário, do qual tomaram parte o poder público e a iniciativa privada”, apresenta seus reflexos nos atos registrares imobiliários até hoje.

Os dados levantados por essa dissertação corroboram a expansão oeste da cidade, iniciada com a construção da Conectora 5. Nesse sentido, constata-se ocupações de alto padrão a centro-oeste, e ocupações de médio para baixo padrão no extremo oeste. Isso porque o 8º RGI, tendo o bairro CIC como seu maior estoque de terras, apresenta aumento expressivo de atos registrares, concomitantemente à baixa média de custo por ato realizado.

O Gráfico 2 indica a expansão centro-leste a extremo oeste. É possível perceber que os RGIs que mais crescem são, em ordem decrescente: o 8º RGI, responsável por sul e extremo oeste; o 9º, responsável pelos extremos leste e oeste;

o 6º RGI, responsável pelos bairros centro-oeste; e, por fim, o 3º RGI, responsável pelos bairros leste, de mais alto padrão, em contraposição ao 9º RGI.

O Gráfico 1, por sua vez, indica que a expansão foi ainda mais acentuada de centro para oeste. Isso porque o 8º RGI, responsável por sul e extremo oeste e o 6º RGI, responsável pelos bairros centro-oeste, são os que se destacam dos demais em volumes de atos registrais anuais, desde o início da série histórica.

Importante pontuar que o estoque de terras oriundo da conectora 5 teve seu início de exploração apenas na década de 1990, conforme indicam os dados trazidos por Polucha (2010). Não houve construção de nenhum edifício residencial com mais de quatro pavimentos na Conectora 5 na década de 1980; na década de 1990 são construídos treze, enquanto na primeira metade de 2000 são construídos mais quinze. A construção de edifícios de alto padrão também tem seu expoente entre o final da década de 1990 e o início do século XXI.

O Gráfico 3 indica que apenas os 3º, 5º, 6º e 7º RGIs ultrapassaram, em algum período, o custo médio de R\$ 400,00 por ato registral. Os bairros correspondentes a estes registros localizam-se em área centro-leste, e os números revelam que ela é consolidada como de médio para alto padrão.

As tabelas e os mapas 1 e 2 corroboram referido argumento: (i) Tabela 12 – apenas ao 3º RGI (Alto da XV, Cristo Rei, Tarumã e Capão da Imbuia); (ii) Tabela 11 – apenas ao 5º RGI (Guaíra, Fanny, Lindóia e Novo Mundo); (iii) Tabela 10 – apenas ao 6º RGI (Batel, Vila Izabel, Seminário, Campina do Siqueira, Fazendinha e Santa Quitéria); Tabela 13 – apenas ao 7º RGI (Prado Velho).

Outro fator que corrobora a tese de que são áreas centrais consolidadas de alto padrão reside no fato de a Tabela 4 e o Gráfico 3 indicarem aumento acentuado do custo médio de um ato realizado pelo 3º e 7º Registros de Imóveis, com início em 2012 e ápice em 2017, puxados por bairros como Alto da XV, Cristo Rei e Prado Velho. Não por acaso, junto com a 6ª circunscrição em suas porções mais centrais, são também as circunscrições que apresentam menor número de ocupações irregulares.

Não bastasse isso, os dados da tabela 5 e gráfico 3 indicam que o eixo centro-leste apresenta mercado imobiliário de médio para alto padrão consolidado. Não à toa, as regiões centro e leste apresentam o menor número de ocupações irregulares, com exceção pontual da franja extrema do leste do bairro Cajuru (vide mapa 1 e 2);

O eixo centro-oeste, por sua vez, apresenta expansão de alto padrão em áreas mais próximas ao centro, tendo seu expoente e paradigma o bairro Mossunguê

(bairro 35 do mapa 2). Além disso, apresentam expansão de baixo padrão nas franjas, tendo como seu expoente e paradigma o bairro CIC (bairro 62 do mapa 2). Os mapas 1 e 2 corroboram referido fato, pois é visível haver maior número de ocupações irregulares a oeste e a sul da cidade.

É importante pontuar que as conclusões aqui apresentadas tratam de perspectivas trazidas pelos projetos urbanos do século passado que se concretizaram. A expansão de alto padrão a centro-oeste e de baixo padrão a extremo oeste restaram caracterizadas em números obtidos junto aos registros de imóveis analisados.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A utilização das informações constantes dos Registros de Imóveis é crucial para que o Estado Brasileiro propicie à municipalidade uma retomada do controle da cidade e de seu desenho. Isso se torna essencial para que o Estado cumpra os ditames previstos em seu arcabouço constitucional e legal no que tange à função social da cidade e às diretrizes urbanas de sua competência.

O poder público, com foco na municipalidade, não utiliza as informações armazenadas nos registros imobiliários de maneira adequada, apesar do já demonstrado potencial como ferramenta de planejamento e governança urbana. Há, nesse sentido, implementação de políticas públicas deficitárias, as quais relegam o desenho da cidade ao mercado e seus interesses comerciais.

A revisão bibliográfica pretendida sobre a função da cidade e suas diretrizes, direito à cidade e planejamento urbano foi satisfatória, com recorte na teoria social crítica do planejamento urbano. A dicotomia entre a cidade formal e informal, bem como a cidade compacta e difusa foi apresentada de maneira a correlacionar-se com o estudo de caso empreendido.

Dentre os objetivos do trabalho também constava o de correlacionar os componentes do valor do ato registral imobiliário em Curitiba/PR (Tabelas 1 e 2 e Quadro 2), e ocupações irregulares por circunscrições imobiliárias (mapa 1) e bairros curitibanos (mapa 2) à atividade registral imobiliária curitibana.

A seção 4.7 do trabalho faz importante análise do valor do ato registral imobiliário e as ocupações irregulares da cidade. Inobstante, vai além e apresenta os dados históricos e as tendências da urbanização a oeste empreendida na cidade no início da década de 1970 (Conectora 5 ou Ecoville) com reflexos hodiernos.

Referida análise evidencia os reflexos dos dados registrais imobiliários correlacionados com o desenho da cidade de Curitiba/PR, bem como descreve o perfil socioeconômico de seus habitantes: CIC como paradigma da ocupação desornada e relegada às populações de baixo poder aquisitivo; Ecoville como paradigma de ocupação planejada e voltada às populações de alto poder aquisitivo.

O desenho da cidade, nesse sentido, apresenta tendências que podem ser extraídas desse leque de informações registrais tratadas aqui. Essas, ademais, podem prever processos de expulsão dos mais pobres para as periferias, à mercê da

informalidade a que são submetidos, que perversamente retroalimenta esse sistema lucrativo.

Dentre os objetivos do trabalho também constava o de apresentar elementos e subsídios da sistemática imobiliária registral brasileira, que os qualifiquem como ferramentas de planejamento, governança urbana e as políticas públicas, principalmente a partir do controle do desenho da cidade e mapeamento de vulnerabilidade territorial.

Ora, o custo e a natureza do ato registral apresentam tendências de ocupação da terra. Resta evidente, no presente, um centro-leste de consolidação de moradias de alto padrão; um centro-oeste de expansão de moradias de médio e alto padrão e um extremo oeste e sul de ocupações irregulares que passam por processo de regularização de moradias de baixo padrão.

É sabido que a presente pesquisa não pretende esgotar o tema, dadas as suas nuances e possibilidades claras de aprofundamento. A estrutura por vezes arcaica das circunscrições imobiliárias, sobretudo em seu desenho irregular de competência territorial, prejudica dados ainda mais precisos e focados em bairros específicos. Isso porque alguns deles têm seu território adstrito a mais de uma circunscrição imobiliária.

Inobstante referida situação, as tendências de ocupação são claras e não prejudicam uma visão macro da cidade. Nesse sentido, a sistemática de estudo desenvolvida aqui pode propiciar o estudo de áreas de ocupação irregulares e sua correlação ao sistema registral em situações diversas. Destas, cita-se a “grilagem” de terra, comuns na área rural, sobretudo em tempos pretéritos, e, também, áreas com ocupação irregular de milícias, como observado em capitais como o Rio de Janeiro.

A financeirização imobiliária abordada no trabalho, importante pontuar, é extremamente concentradora de renda, o que não contribui para o crescimento do Brasil enquanto nação socialmente justa. Os artifícios jurídicos à disposição das elites são mais um elemento de prova dessa mácula nacional. Este também é um eixo de análise que pode ser abordado a partir da sistemática aqui desenvolvida.

A modernização informacional dos Registros de Imóveis, correlata aos entes públicos responsáveis por políticas urbanas, pode fornecer subsídios para que os planejadores urbanos e todos os formuladores de políticas públicas da área tenham uma visão mais ampla da realidade do uso do solo nacional.

Isso possibilitaria controle e implementação de políticas efetivas para a retomada do planejamento urbano para as mãos do Estado, que atende ao interesse coletivo, em detrimento ao atual cenário, nas mãos do mercado imobiliário em cumprimento aos interesses de uma elite financeira rentista e predatória.

No que tange ao estudo de caso desenvolvido, a estrutura arcaica dos limites das circunscrições imobiliárias curitibanas representa verdadeiro óbice ao planejamento urbano municipal. Isso porque Curitiba conta com o IPPUC, regionais e secretarias municipais com dados importantíssimos da realidade municipal, e tem o trânsito e a correlação desses dados com as circunscrições imobiliárias, e vice-versa, prejudicadas.

Os Registros de Imóveis de Curitiba/PR deveriam ser redesenhados em atenção, primeiro, às delimitações dos bairros e, posteriormente, a alguma estrutura administrativa consolidada, como as 10 (dez) regionais, por exemplo. Referida proposta, dado seu grau de generalidade, pode ser replicada em vários municípios brasileiros.

Trata-se, afinal, de proposta republicana que visa aprimorar a estrutura cartorial brasileira que, apesar dos grandes avanços recentes, ainda tem muito a caminhar.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. V. 9, n. 2 / novembro 2007, p. 25-54. DOI: <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2007v9n2p25>.

ALTHUSSER, Louis. **Ideologia e aparelhos ideológicos de Estado**. 3 ed. Lisboa: Editorial Presença/Martins Fontes, 1980.

ARAÚJO DOS SANTOS, Flauzilino. Registro de Imóveis Eletrônico – uma reflexão tardia? In: **Boletim do IRIB em Revista**. Edição 354, mar. 16.

ARRUDA ALVIM, José Manuel; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Lei de registros públicos comentada**. 2ª ed. São Paulo: Editora Forense, 2019.

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. Tradução e apresentação de Nadia Somekh. São Paulo: Romano Guerra, 2010. 104p.

BALBO, Marcelo. Urban Planning and the Fragmented City of Developing Countries, **Third World Planning Review**, 15(1), 1993, p. 2305. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/279154317_Urban_Planning_and_the_Fragmented_City_of_Developing_Countries. Acesso em: 01. dez. 2020

BRANDELLI, Leonardo. A função notarial na atualidade. **Revista de Direito Imobiliário**. Vol. 80. Ano 39. p. 55-78. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun./2016.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 14 jul. 2021.

BRASIL. Código Tributário Nacional. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 14 jul. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 14 jul. 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 14 jul. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 14 jul. 2021.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 14 jul. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 392. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_36_capSumula392.pdf. Acesso em: 14 jul. 2021

BRASIL. Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015. Institui o Estatuto da MetrÓpole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Brasília, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm. Acesso em: 11 jul. 2021.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. Instrução Normativa nº 1634, de 06 de maio de 2016. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=97729>. Acesso em: 21 jan. 2022.

BRASIL. Ministério Público Federal. Parecer nº 192 de 2017 da Procuradoria-Geral da República. 2017. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15339308125&ext=.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. Advocacia Geral da União. Parecer de 02 de maio 2018 na ADI nº. 2018a. Disponível em: <https://circuloregistrat.com.br/wp-content/uploads/2018/03/adi-5883-0-agu.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. Instrução Normativa nº 1863, de 27 de dezembro de 2018. 2018b. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=97729>. Acesso em: 21 jan. 2022.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 88, de 01 de outubro de 2019. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2019/10/Provimento-n.-88.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 124, de 07 de dezembro de 2021. 2021a. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4280>. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. Ministério da Economia. Secretaria Geral do Paraná. Ministério da Justiça e Segurança Pública. Minuta de Medida Provisória n.º 16/2021. 2021b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Exm/Exm-MP-1085-21.pdf. Acesso em: 10 jan. 2022.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema eletrônico dos Registros Públicos (Serp). Brasília, 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm. Acesso em: 01 nov. 2022

CURADO, Marcelo; FERNÁNDEZ, Virginia Laura. Igualdade, Justiça e Crescimento no Brasil. p. 4. Disponível em:

https://www.researchgate.net/publication/330196422_CEPAL_VALOR_MC_VF_290818_sem_marcacoes. Acesso em: 01 dez. 2020.

FREY, Klaus. Políticas públicas: **um debate conceitual e reflexões referentes à prática da análise de políticas públicas no Brasil**. Planejamento e Políticas Públicas, Brasília, n. 21, jun. 2000.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6 ed. São Paulo, SP: Atlas, 2008.

GODOY, Arilda Schmidt. Pesquisa qualitativa: tipos fundamentais. **Revista de Administração de Empresas**. São Paulo, v. 35, n.3, 1995.

GOUVÊA, Marcus de Freitas. A extrafiscalidade no Direito Tributário e suas classificações. Jus Navigandi, Teresina, ano 11, n. 1226, 9 nov. 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/9151/a-extrafiscalidade-no-direito-tributario-e-suas-classificacoes#:~:text=A%20extrafiscalidade%20%C3%A9%20o%20princ%C3%ADpio,as%20pol%C3%ADticas%20p%C3%ABlicas%20constitucionalmente%20estabelecidas%2C>. Acesso em: 14 nov. 2020.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014. 294p.

HORTA, Guilherme Tinico de Lima; GIAMBIAGI, Fabio. **Perspectivas DEPEC 2018: o crescimento da economia brasileira 2018-2023**. Rio de Janeiro: Bnds, 2018. 61 p. Disponível em: https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/14760/1/Perspectivas%202018-2023_P.pdf. Acesso em: 08 out. 2019.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE CURITIBA (IPPUC). Dados geográficos. Disponível em: <https://ippuc.org.br/geodownloads/geo.htm>. Acesso em: 14 jul. 2021

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMONAD, Ester. **Muito Além do Jardim: Planejamento ou Urbanismo, do que estamos falando?** In: COSTA, G; COSTA, H; MONTE-MOR, R (orgs) Teorias e Práticas Urbanas: condições para a sociedade urbana. Editora C/Arte Belo Horizonte, 2015.

MADALENO, Rolf; MADALENO, Ana Carolina Carpes; MADALENO, Rafael. **Fraude no Direito de Família e Sucessões**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

MAMEDE, Gladston. **Holding familiar e suas vantagens: planejamento jurídico e econômico do patrimônio e da sucessão familiar**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

MARICATO, Ermínia. **O Impasse da Política Urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2017.

MIRAFTAB, Faranak. Insurgência, planejamento e a perspectiva de um urbanismo humano. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais** (online), Recife, v.18, n.3, p.363-377, set.-dez. 2016.

NOHARA, Irene Patrícia. **Direito Administrativo**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

PARANÁ. Tribunal de Justiça. Tabela de custas extrajudiciais. Disponível em: <https://www.tjpr.jus.br/documents/12471/3463145/TABELA+DE+CUSTAS+EXTRAJUDICIAL/a032b7be-6e63-6b5a-0414-988060d7a9f0>. Acesso em: 08 out. 2019.

PEGORETTI, Guilherme. **Interesse Público**: discurso jurídico e limites estruturais do Estado capitalista. [Dissertação]. Faculdade de Direito da Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2016.

POLUCHA, Ricardo Serreglio. **Ecoville**: construindo uma cidade para poucos. [Dissertação] Mestrado. 2010. Área de Concentração: Habitat. FAUUSP.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SÁNCHEZ, Fernanda. A reinvenção das cidades na virada do século: agentes estratégias e escalas de ação política. **Revista de Sociologia Política**, Curitiba, v. 16, p. 31-49, jun. 2001.

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993. p. 96.

SANTOS, Milton. **Por uma economia política da cidade**: O Caso de São Paulo. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SCHWARCZ, Lilia Moritz. **Sobre o autoritarismo brasileiro**. 1ª ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2019.

THE WORLD BANK. Pagamento de impostos. Disponível em: <https://archive.doingbusiness.org/pt/methodology/paying-taxes>. Acesso em: 20 nov. 2022.

THE WORLD BANK. Obtenção de alvarás de construção. Disponível em: <https://archive.doingbusiness.org/pt/methodology/dealing-with-construction-permits>. Acesso em: 20 nov. 2022.

THE WORLD BANK. Registro de propriedades. Disponível em: <https://archive.doingbusiness.org/pt/methodology/dealing-with-construction-permits>. Acesso em: 20 nov. 2022.

VIANNA, William Barbosa. O design da pesquisa qualitativa: questões a considerar. **XIII SIMPEP** – Bauru, SP, Brasil, 2006. Disponível em: https://simpep.feb.unesp.br/anais/anais_13/artigos/555.pdf. Acesso em: 01 dez. 2020