REQUERIMENTO N.º /2013

EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ – ESTADO DE MINAS GERAIS.

O Vereador infra-assinado, na forma regimental, vem à respeitável presença de Vossa Excelência requerer o recebimento, a dispensa de parecer e a inclusão na ordem do dia da próxima reunião da presente proposição que solicita ao Excelentíssimo Prefeito do Município de Unaí, Senhor Delvito Alves da Silva Filho, junto à secretaria municipal competente, as seguintes providências:

a) instituir um Programa Social de Regularização Fundiaria em favor de famílias de baixo poder aquisitivo que disponham de renda igual ou inferior a 2 (dois) salários mínimos aí incluídos os beneficiários da Bolsa- Família e beneficios de prestação continuada que estejam com dificuldades financeiras para efetuar o registro imobiliário do terreno que adquiriram para construção de suas residências, incluindo a averbação destas: O referido programa poderá circunscrever-se, inicialmente, aos adquirentes de lotes do Bairro Cidade Nova, através da disponibilização de servidores, espaços físicos e serviços a serem prestados, conjuntamente, pelos Centros de Referência Social - Cras, Centro Especializado de Assistência Social - Creas, Serviço de Assistência Judiciaria - Saj, bem como do cadastro técnico imobiliário e da Secretaria Municipal de Fazenda;

b) Instituir, ainda, como forma de incentivo à adesão máxima das famílias atendidas por esse programa, a instituição complementar de um beneficio fiscal na forma de isenção parcial ou total do ITBI- imposto sobre Transmissão Intervivos de Bens imóveis e Direitos a eles relativos, bem como a negociação com o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca para limitar a cobrança de emolumentos e custas apenas aos preços públicos fixados em tabela pelo Governo de Minas Gerais.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

Unaí, 25 de fevereiro de 2013; 69º da Instalação do Município.

VEREADORA SHILMA NUNES
Líder do PV

JUSTIFICATIVA

São inúmeras as famílias de baixo poder aquisitivo que adquiriram terrenos e lotes à prestação, nos empreendimentos imobiliários particulares do Bairro Cidade Nova, e, após a quitação dos contratos de compra e venda, estas famílias estão impedidas de levar a registro a aquisição destes bens, tanto da averbação das edificações que ergueram para moradia ou comercio, por desconhecimento dos ritos ou pelos altos custos da burocracia vigente, que lhes impõe postegar, indefinidamente, tal garantia fundamental, assegurada constitucionalmente e regulamentada pelo Estatuto das Cidades.

Com efeito o contrato de compra e venda quitado constitua a 1º escritura do imóvel, a legislação impede que seu registro se faça sem quitação do ITBI junto à fazenda pública; para preenchimento da guia e recolhimento tributário deste tributo, o sistema vigente exige um despachante para selecionar documentos, preencher a guia, transacionar com a fazenda pública e com os cartórios. Tais serviços particulares são cobrados em percentual sobre a avaliação imobiliária, e, em cadeia, a cobrança dos emolumentos e custas cartorárias também incidem em forma de taxa percentual sobre a avaliação,o que encarece e torna proibitivo para as famílias pobres obterem o registro legal.

Quando a família pretende averbar a construção da residencia para fazê-la constar na matrícula do registro imobiliário, a burocracia se torna mais complexa, elevando seus custos a um patamar acima da capacidade financeira destas famílias,pois exige a elaboração de uma planta de regularização, devidamente assinada por um responsável técnico habilitado pelo CREA-MG e o recolhimento do imposto previdenciário fixado pelo Instituto Nacional de Serguride Social e Previdência - INSS, que incide sobre a mão-de-obra da construção. Tais fatores acabam por incrementar a informalidade e postegar o registro imobiliário, desvalorizando, economicamente, as propriedades. O problema é enorme, pois devem existir na cidade uma quantidade superior a milhares de habitações nessa situação.

Tais fatos são prejudiciais não apenas aos proprietários cujos imoveis são desvalorizados - em alguns casos em até 50%- seja pela falta do registro imobiliário seja pela falta da averbação da construção na matricula; também a fazenda pública e o cadastro imobiliário são enormemente prejudicados, pois se deixa de obter o correto valor venal para fins de atribuição do IPTU e do ITBI nas transações futuras.

Programa semelhante ao que se sugere foi implantado no inicio da década passada para regularizar terrenos públicos ocupados pela população do Bairro Nova Canaã, Novo Horizonte

e outros, obtendo a adesão e a regularização do registro imobiliário para aproximadamente 2.000 (duas mil) famílias com enorme alcance social e melhoria da arrecadação tributaria. Ocorre que tal programa se restringiu à legitimação de posse, deixando de lado a averbação das construções na matrícula, devendo no programa a ser instituído abranger também os loteamentos públicos.

De sorte que, a instituição de um novo Programa Social visando auxiliar as famílias na regularização imobiliária se constitui em ação de enorme interesse público competindo ao governo municipal criar condições, auxilio e facilitação para estas famílias.

Os serviços de Referencias Social já existem, tanto na Secretaria de Desenvolvimento Social e Cidadania, quanto no Serviço de Assitencia Judiciaria - Saj, e até na Secretaria de Fazenda Pública e na Secretaria de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos, bastando reuni-los em torno deste objetivo comum para que a população de menor poder aquisitivo possa ver garantidos os seus direitos de moradia sem ter que sacrificar os parcos recursos financeiros de que dispõe.

De forma resumida, o pleiteador Programa de que trata este Requerimento poderá ser constituído mediante regularização das ações dos seguintes setores do Poder Executivo:

a) identificação de beneficiário pela Secretária de Desenvolvimento Ação Social, para identificar, mediante parecer social, as famílias beneficiárias, com renda igual ou inferior a 2 salários mínimos no momento da petição;

b) incentivo social: treinamento e capacitação dos servidores para atuar como despachantes no âmbito do CRAS- CREAS- SAJ (preenchimento de guias de ITBI, quitação, e colecionamento dos documentos exigíveis para apresentar ao cartório de registro)

c) incentivo: doação de plantas baixas simplificadas devidamente assinadas por RT dativo (com base nos dados que constem de cadastro técnico imobiliário);

d) incentivo: fiscal/tributário; isenção parcial ou total do ITBI, de acordo com parecer social;

e) Incentivo: Cadastro Imobiliário: priorização para emissão dos documentos de averbação;

f) incentivo: SAJ- levar ao registro e obter a redução das taxas de registro imobiliário.

São essas as razões iniciais que alinho como justificativa para instituição desse programa, que poderão ser complementadas após uma análise mais acurada por parte da Administração Municipal.

Unaí, 25 de fevereiro de 2013; 69º da Instalação do Município.

VEREADORA SHILMA NUNES
Líder do PV