



REURB
ENCONTRO NACIONAL



João Pessoa - PB

MESA 2

A IMPORTÂNCIA ECONÔMICA DA TITULAÇÃO DE PROPRIEDADES

Pedro Dias



Procurador do Estado

URBALEGIS

Governança Fundiária
Gestão Territorial

#falandodereurb®

agosto/2023



João Pessoa - PB

A QUALIDADE DO TÍTULO IMPACTA NOS EFEITOS ECONÔMICOS?

- A forma de titular uma propriedade pode, sim, trazer impactos econômicos distintos a uma dada região.
- Henando de Souto traz um bom exemplo: o *ticket* da mala do avião.
- Os títulos de propriedade podem ser como um “canivete suíço”, com múltiplas possibilidades.
- Um bom título de propriedade tem que ter uma boa entrada e uma boa saída. Se há uma péssima saída, há o grave risco de ***desregularização fundiária*** a médio e longo prazo.
- Caso da concessão de direito real de uso do Conjunto Valadares em Sergipe.

A IMPORTÂNCIA ECONÔMICA DO TÍTULO

- A criação do sistema de direitos de propriedade foi uma revolução do ponto de vista econômico.
- Se formos verificar o funcionamento da bolsa de valores de São Paulo, Wall Street ou Londres, verificamos que ninguém negocia bens físicos.
- As negociações são sobre **títulos**, que não se limitam a dizer a quem esses bens pertencem: eles informam todas as características da propriedade, tudo que condiciona a vida de um ativo.
- No mercado em geral, todas essas características não são encontradas no ativo, **mas em seu título de propriedade**.
- Sem o título, não se tem a **representação** da propriedade com a qual se entra no mercado.

A IMPORTÂNCIA ECONÔMICA DO TÍTULO

- Um título de propriedade é muito mais específico a respeito das dimensões comerciais e econômicas de um ativo ***do que o próprio ativo***. Ex: título de concessão de direito real de uso vs título de propriedade plena.
- Quando se transaciona um título, fica muito claro o que se está vendendo e comprando. ***O capital é transportável em títulos.***
- A ausência de um título de propriedade resulta em um mercado extremamente ineficiente.

O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO LOCAL

- Segundo James Holston, a posse resulta de um *complexo processo de legitimação*, onde ela começa ilícita, passa para *mansa e pacífica* e inicia a contagem de reivindicação da propriedade. No Brasil, é o caso da posse para usucapião.
- Para o economista Hernando de Soto, o imóvel enquanto irregular é um “capital morto”, um verdadeiro entrave ao desenvolvimento econômico.

O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO LOCAL

- Para o economista Hernando de Soto, a legalização da propriedade *é uma pré-condição* para o desenvolvimento econômico deslanchar nos países pobres.
- Existe uma população assalariada e empreendedora que precisa ser tratada como parte da cidade e que tem influência econômica.

O PODER
ECONÔMICO
DOS NÚCLEOS
URBANOS
INFORMAIS



OS RECENTES DADOS ECONÔMICOS DAS FAVELAS BRASILEIRAS (DADOS IBGE E SERASA 2022)

- As favelas hoje tem um poder de consumo estimado em cerca R\$ **167 bilhões em 2022**.
- A maior parte do dinheiro movimentado nas favelas *vai para a habitação*, com mais de R\$ 50 bilhões, seguida pela alimentação *dentro do domicílio* (R\$ 17 bilhões) e pelos materiais de construção (R\$ 6,5 bilhões).
- A pesquisa do IBGE e do Serasa demonstrou como moradores de favelas podem ser *grandes consumidores* se tiverem acesso a crédito, empregabilidade e melhores oportunidades.



OBJETIVO DA REURB – GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA

- Segundo a Lei 13.465/17, um dos objetivos da REURB é a geração de emprego e renda:
 - Art. 13, § 4º: Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o **uso misto de atividades** como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.
- Nota: 72,1% dos novos empregos do país são originários das micro e pequenas empresas (SEBRAE, 2022).

AINDA OS DADOS ESTATÍSTICOS DAS FAVELAS

- 50% dos moradores das favelas são empreendedores e para 40% o acesso ao crédito é apontado como uma grande dificuldade de condução dos negócios (fonte: Global Entrepreneurship Monitor).
- 76% dos moradores de favelas sonham em montar um negócio próprio (fonte: Global Entrepreneurship Monitor).
- O pequeno comércio é pujante nessas comunidades e grandes empresas ficam surpreendidas porque tinham miopia sobre esse público.
- Está em andamento uma resignificação econômica dos NUI's.

A IMPORTÂNCIA ECONÔMICA DO BINÔMIO ENDEREÇO/TÍTULO DE PROPRIEDADE

- A REURB, ao batizar as ruas e números das casas, dá a possibilidade para os moradores de chamarem ambulâncias, receberem mercadorias, enviarem mercadorias.
- Iniciativa do Google em oferecer endereço digital a moradores (Favelas Brasil Xpress).





—

A ANÁLISE
ECONÔMICA DA
REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA NO
PERU E NO BRASIL

O ESTUDO ECONÔMICO DO CASO PERUANO



O ESTUDO ECONÔMICO DO CASO PERUANO

- 75% dos donos de domicílios com título de propriedade investiram na melhoria de suas casas, enquanto apenas 39% dos sem título fizeram investimentos;
- os direitos de propriedade mais bem definidos e assegurados nas favelas urbanas têm um efeito significativo no investimento residencial;
- o aumento do investimento está mais associado à diminuição da insegurança da ocupação do que com o aumento do acesso a crédito .
- A taxa de melhoria do domicílio (*housing renovation*) cresce mais de 2/3 (68%) do nível inicial apenas quatro anos após a obtenção do título de propriedade.

O ESTUDO DE CASO BRASILEIRO QUINTA DO CAJU, RJ



O ESTUDO DE CASO BRASILEIRO QUINTA DO CAJU, RJ

- Aumento de 20 a 32% na renda domiciliar per capita dos domicílios regularizados em comparação aos domicílios não regularizados (base 2002 a 2008).
- 75% dos proprietários investiram na melhoria de suas casas após a regularização.
- Aumento médio de 23,5% no valor das propriedades regularizadas.
- Readequação dos membros da família após a titulação em uma parte da comunidade.

QUAIS AS RAZÕES
ECONÔMICAS
PARA O AUMENTO
DE RENDA
FAMILIAR?



QUAIS AS RAZÕES ECONÔMICAS PARA O AUMENTO DE RENDA FAMILIAR?

- A necessidade permanente de ter um adulto em casa para proteger o domicílio contra nova ocupação reduz a oferta de trabalho dos adultos e aumenta a oferta de trabalho infantil.
- Depois do programa de titularização, há o aumento do número total de horas de trabalho e a realocação das horas de trabalho de dentro para fora do domicílio. Em particular, chegou-se à constatação estatística de que as famílias com título de propriedade de seus imóveis trabalham em média 17% de horas a mais do que as famílias que aguardam receber o título de propriedade.
- 38% das famílias com título têm uma probabilidade maior de desenvolverem atividades fora de casa.
- Houve uma redução de 28% da probabilidade de participação infantil no trabalho

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Uma vez que o imóvel está devidamente registrado e o ocupante é reconhecido como o proprietário dele, o desenvolvimento econômico é natural, cíclico e progressivo.
- A REURB passa a ser uma importante força impulsionadora do fluxo de riqueza daquela população que está na real base da pirâmide.

