

## CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO: MELHORANDO VIDAS

### *Estate Regularization: improving lives*

**Resumo:** A moradia é um direito de todo cidadão, mais do que isso, a casa própria é um sonho. Porém, para sua conquista, pessoas com baixo poder aquisitivo acabam recorrendo à mão de obra informal, o que favorece situações irregulares. Uma casa irregular pode gerar problemas em várias transações imobiliárias como venda, locação, inventário ou pagamento de IPTU elevado. Para possibilitar a regularização de imóveis, especialmente para famílias de baixa renda, criou-se o projeto CADIM – Cadastramento Imobiliário, que proporciona a liberdade de escolha do proprietário da residência quanto ao destino do imóvel. Esse projeto influenciou diretamente nos participantes e donos de imóveis, pois permitiu que ambos, de alguma forma, prosperassem. **Palavras-chave:** Moradia, Irregularidade, Cadastramento Imobiliário.

**Abstract:** *The household is a right of all citizens, more than that, to have an own house is a dream. But, to achieve that, people with low-income eventually appeal to informality, that implies on irregular situations. An irregular property can generate problems in a lot of properties transactions such as sales, renting, inventory or even a large payment of properties taxes. To bring the possibility of regularization of properties, especially to families with low-income, the CADIM – Cadastramento Imobiliário (Estate Regularization) was created, providing the liberty of choice to the owner of the house about the destiny of his property. This project brought prosperity to everyone who worked on it, and also to who hired the job.*

**Keywords:** *Property, Irregularity, Estate Regularization.*

A moradia é uma necessidade básica do ser humano, além de ser um direito de todo o cidadão conforme a Constituição Federal de 1988, o qual cita no Art. 6º “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, [...]”. Devido a isso, o projeto vem com o intuito de concretizar esse aspecto, possibilitando que o cidadão possa exercer seu direito, tendo sua morada regular, respeitando as normas brasileiras, e, assim, detendo da liberdade da escolha sobre o futuro do imóvel. É relevante acentuar que, mais que um direito, possuir a casa própria é um sonho de muitos brasileiros. No entanto, para realização deste sonho, pessoas que não tem poder aquisitivo suficiente para a contratação de um engenheiro ou arquiteto acabam sucumbindo à mão de obra informal. Ou seja, quando uma equipe não qualificada constrói a residência, fazendo com que o imóvel seja classificado como irregular, o que pode prejudicar futuramente o dono.

Porém, poucas pessoas têm conhecimento sobre a questão de regularização de suas casas, independente de sua classe social. A irregularidade de imóveis é uma prática comum, que envolve desde pequenos detalhes de construção que não se enquadram no Código de Obras, por exemplo, distâncias inadequadas do afastamento das divisas, ausência de gola nas portas ou ainda, os famosos “puxadinhos” que descaracterizam a residência. Até questões mais sérias como um terreno registrado como baldio, mas que na realidade contém uma casa, que geralmente ocorre quando

o proprietário realiza a compra, porém não atualiza a situação do imóvel na prefeitura após a construção de uma propriedade no espaço adquirido. Com isso, o proprietário de uma casa irregular pode ter problemas como a venda e locação do imóvel, pois, em imobiliárias, por exemplo, apenas são aceitos imóveis que detêm de sua regularidade; realização de inventário, considerando que alterações dos registros na prefeitura precisam ser realizadas enquanto o terreno está regular, não contendo maiores problemas; criação de estabelecimento comercial, uma vez que o proprietário não possui o imóvel regularizado na prefeitura, o alvará de licença acaba sendo negado; e pode até pagar IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) mais elevado, como no caso citado anteriormente, em que um terreno é considerado desocupado, paga-se o imposto mais elevado do que em um terreno dito como ocupado.

Esse último é explicado pela legislação, que diz que ao ser adquirido, o proprietário do terreno deve construir uma edificação em um período de um ano. Caso isso não ocorra nesse prazo, o local é considerado desocupado. Após o primeiro ano, se o terreno ainda encontra-se vazio, o IPTU vai gradualmente crescendo em 20% ao ano, ou seja, em cinco anos pode chegar ao valor do terreno. Para isso, locais que constam na prefeitura como baldios, podem passar por tal situação, onde, mesmo possuindo um imóvel que não esteja na planta, acaba por pagar o IPTU mais caro, tornando a regularização feita por nossa empresa como um modo de reduzir o custo de vida do cidadão.

O serviço de regularização é raramente prestado por empresas de engenharia e construção civil, uma vez que ele exige um trabalho penoso, devido à medição, elaboração das plantas e o parecer técnico. Além disso, a continuação do projeto é extremamente burocrática, pois depende da revisão e aceitação da prefeitura. Por esses motivos, quando os escritórios de engenharia aceitam fazer o serviço, costumam cobrar um preço elevado e, portanto, fora do orçamento de uma família de baixa renda, o que acaba propiciando as irregularidades.

Percebendo a existência desse problema, criou-se a Empresa Júnior de Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Maria, Base – empresa formada por estudantes de graduação que se importam com o impacto que causam na sociedade e trabalham sem fins lucrativos, buscando desenvolver-se, conseqüentemente estando melhores preparados para enfrentar futuramente o mercado de trabalho. Essa preparação é possível, pois, a empresa funciona com foco primário na capacitação dos estudantes, sempre auxiliados por professores e profissionais da área, além de proporcionar atuação prática dos conhecimentos adquiridos durante o curso de graduação.

Assim, com a dificuldade da normalização de muitas casas devida, principalmente, ao pouco interesse das empresas em realizá-los, foi tomada a iniciativa de efetivar tal trabalho. Então, como primeiro serviço oferecido pela Base Júnior, criou-se o projeto de regularização. Esse serviço prestado por uma Empresa Júnior, que visa somente o crescimento dos envolvidos e tem seu lucro reinvestido nos membros, assume um papel essencial na sociedade devido à responsabilidade social envolvida, o que condiz com a visão da empresa: “Aumentar o IDH brasileiro”. Este projeto foi nomeado como CADIM - Cadastramento Imobiliário, e tem como principal objetivo possibilitar às pessoas de baixa renda a regularização de sua propriedade junto à prefeitura com custos baixos. Para que isso ocorra, há a cobrança apenas das despesas de transporte dos prestadores do serviço até a residência do cliente, visto que, ao ser realizado por uma empresa júnior, há a transformação da regularização imobiliária, uma ação viável aos que precisam do serviço. E como é possível perceber, o serviço desenvolvido é uma maneira direta de concretizar a visão da empresa, na função de também ajudar a sociedade em que estamos.

Para realização do projeto, houve a separação em algumas etapas executadas pelas equipes de Marketing e Projetos. Essas etapas vão desde o momento em que as pessoas tomam conhecimento do projeto, até pesquisa de satisfação do cliente.

Inicialmente realiza-se a divulgação do projeto pela equipe de Marketing, através do contato com líderes de comunidades, bairros e localidades priorizadas pelo alto índice de irregularidade de casas, que são determinadas previamente de acordo com dados da prefeitura. A divulgação é também realizada através do “boca a boca” por parte dos clientes e membros da empresa para vizinhos, parentes e conhecidos, ampliando ainda mais o raio de abrangência do projeto. Outra forma utilizada é o contato com imobiliárias, que, possuindo um cliente com imóvel irregular, não sendo livre para locar ou vender, entra em contato com nossa equipe de Marketing para que seja feita uma comunicação com ele, apresentando o CADIM.

Da mesma forma, alcançaram-se os meios de comunicação internos das regiões-alvo, como rádio e jornal, uma vez que, os clientes normalmente se situam nas classes menos favorecidas. Assim, esses meios de comunicação são mais efetivos da forma que, segundo pesquisas da IBOPE Nielsen Online, uma empresa que mapeia o uso da internet no Brasil, a classe C é responsável por 45% dos acessos às redes sociais no país. Portanto, as redes sociais também são usadas para mostrar o projeto, o que a empresa faz e o motivo de ele estar entrando no mercado. (IBOPE, 2010).

Podemos destacar que, dentro de nossa universidade, a propaganda que é efetuada tem uma grande dimensão. Isso decorre devido ao grande elo do estudante com a causa social. Devido essa conexão, as entradas para a divulgação do projeto ocorrem de uma maneira mais fácil, disseminando o conhecimento sobre o trabalho gradual e crescente. Isso é evidenciado pelos números: cerca de 1400 proprietários entraram em contato para regularizarem, demonstrando o êxito da publicidade feita pela empresa.

Após tomar conhecimento do projeto, o interessado contata a Base Júnior através de e-mail ou telefone. Então, o interessado entra para a Lista de Espera, onde aguarda o retorno por parte da empresa para agendamento da visita, que apenas acontecerá se a propriedade estiver em situação legal na prefeitura. Deve-se destacar que há uma notável diferença entre uma propriedade irregular e ilegal. Um imóvel ilegal é aquele que não consta no nome de quem se diz proprietário, e, além disso, não detém de registro na prefeitura. Já um imóvel irregular é aquele que não está atualizado nos registros, devido a alguma mudança no projeto.

Com agendamento prévio em uma data adequada para o cliente, a equipe formada por membros de Projetos e colaboradores da empresa vai até a residência. Na primeira visita, deve ser realizada a assinatura do termo de compromisso no qual consta, por um preenchimento de dados do cliente, um acordo em que, taxas como a de impressão da planta, a retirada do material na prefeitura, o transporte da equipe, serão pagas por aquele que está recebendo os serviços. Normalmente o custo gira em torno de dezessete reais. Com o contrato fechado, os participantes fazem as medições de todas as áreas da casa juntamente a um esboço de planta baixa, que possibilitam a construção das plantas necessárias.

Depois de feitas as medições e o esboço, são construídas plantas de situação, localização, planta baixa, cortes e fachada da casa. Posteriormente as plantas, a propriedade é estudada e analisada de acordo com o Código de Obras do município. Em função de alguma dúvida ser encontrada em sua execução, entra-se em contato com professores que possam nos orientar na universidade. Se alguma parte do imóvel não estiver de acordo com o Código de Obras, a empresa envia um parecer técnico ao proprietário indicando as mudanças necessárias a fim de prosseguir com o processo de regularização. Caso ele as realize, o local é passível de ser regularizado, estando de acordo com aquilo que é exigido por lei.

Após a realização das plantas, se ela estiver de acordo, envia-se à prefeitura, a qual aprovará ou não a emissão do Auto de Conclusão, o qual é o certificado de que a construção segue as normas exigidas pelo Código de Obras, ou seja, ela está conforme aquilo que é exigido. A partir daí, a empresa só volta a contatar o cliente após o posicionamento da prefeitura. Após isso, entra-se em contato com o cliente para que este tome as providências legais no cartório e tenha então, seu imóvel regularizado.

Terminado o serviço, é aplicado um formulário de avaliação da venda e execução do serviço, a fim de que o contratante tenha a oportunidade de manifestar se apreciou ou não o trabalho da equipe e também sugerir melhorias. Nele constam perguntas como “Qualidade do Serviço” e “Qualidade do atendimento” que permitem encontrar, caso existam, falhas e corrigi-las. Esse tipo de análise é essencial para o aprimoramento de nossos serviços e constante melhoria da prestação destes.

Ao passo que este serviço possibilita aos membros maior contato com a área de engenharia na realização de medições, plantas e pareceres, traz a oportunidade de realização pessoal ao prestar um serviço com enfoque social. É perceptível a motivação da membresia ao notar que estão fazendo diferença na vida das pessoas, como podemos ver nos seguintes depoimentos:

- “É muito bom enxergar a gratidão nos olhos das pessoas, saber que estamos fazendo algo pela melhora de sua qualidade de vida.” (membro de projetos);

- “É muito gratificante poder fazer parte desse projeto, afinal, todo projeto social é válido e nos traz um melhor entendimento do mundo.” (coordenador de projetos);

- “Se doar para as pessoas sem esperar nada em troca é maravilhoso, é um prazer poder estar inserido neste projeto.” (colaborador da empresa).

O serviço de Cadastramento Imobiliário muda a realidade de diferentes vitrines sociais. Tudo isso proporciona a ascensão social e conseqüente melhora de vida desses indivíduos, o que corrobora com a visão da empresa de melhorar o IDH brasileiro. Dessa forma, o serviço constatado possui tamanha relevância no crescimento de nossa sociedade, bem como do membro inserido nesse projeto, uma vez que impulsiona a melhora em variáveis aspectos. Com isso, o papel desse projeto ganha grandes proporções, podendo ser usado como exemplo para outras pessoas que almejam o crescimento e a melhora.

E foi com a certeza disso, que conseguimos fazer outras pessoas acreditarem no nosso potencial e no impacto que podemos causar na nossa sociedade. A fim de trazer reconhecimento para o projeto, ele foi inscrito no Prêmio Santander de Empreendedorismo de 2012, no qual alcançou a classificação de estar entre os 300 Melhores Negócios do Brasil. Esse resultado trouxe grande motivação para a equipe e despertou o interesse dos professores do curso de Engenharia Civil, dos quais esperamos que se inspirem em projetos sociais como este e passem a aplicar este conceito em diferentes áreas de abrangência da profissão, dando oportunidades de crescimento a um maior número de alunos.

Como resultado do trabalho feito até então, em 2012, um artigo sobre a criação da Base Jr. foi apresentado no Peru, no VIII Congresso Internacional De Engenharia Civil, conquistando o 5º lugar na classificação geral. Outra premiação do projeto do Cadastramento Imobiliário foi no Prêmio Santander de Empreendedorismo de 2012, no qual ficou classificado entre os 300 Melhores Negócios do Brasil e em 2013, quando recebeu o prêmio de melhor apresentação oral no 31º Seminário de Extensão Universitária da Região Sul. E ainda, em 2014, a apresentação do artigo “Cadastramento Imobiliário: Extensão da Cidadania e do Conhecimento” no 6º Congresso Brasileiro de Extensão Universitária.

Com base nisso, tem-se a certeza de que a corporação colabora para o crescimento do meio em que está inserida. Além disso, destaca-se que há uma

relação de troca na atividade executada, na qual o estudante aprende com a oportunidade que é dada pelo cliente, seguindo assim, ambos para o caminho do sucesso e bem estar. Desse modo, a empresa influencia diretamente na formação de novos profissionais da área de engenharia que tenham responsabilidade social e estejam preparados para entrar no mercado de trabalho, conscientes de que são capazes de melhorar o meio onde vivem. Na sociedade, cada vez mais se formam profissionais, que, por falta de compaixão com o próximo, tornam nossa sociedade um lugar cada vez mais estagnado, necessitado daqueles com mais sensibilidade. Assim, o trabalho executado pelos membros da Base Jr., devido a seu impacto social, é extremamente valorizado, uma vez que impulsiona a melhora da qualidade de vida da sociedade.

Assim como relatado pelos envolvidos no projeto, a motivação demonstrada pelos beneficiados com o Cadastramento Imobiliário inspira a seguir tentando melhorar a vida dos cidadãos brasileiros. Isso ocorre, pois, ao mudar a realidade de alguém ou de algum lugar, colabora-se com a promoção da dignidade da pessoa humana, fazendo valer nossa Constituição.

Deve-se destacar que o Cadastramento Imobiliário, mais do que possibilitar a regularização do imóvel, proporciona a liberdade de escolha ao proprietário, o qual antes era impossibilitado da realização de transações imobiliárias. Tais ações tornam a empresa significativa para a sociedade, o que é muito mais importante e gratificante do que o sucesso financeiro. Tudo isso faz com que o membro tenha sua ascensão tanto profissional, como social, pois o desejo e a busca pela mudança na sociedade parte da vontade pelo conhecimento, e não por motivos econômicos.

Levando em conta que o projeto CADIM foi o serviço precursor que a empresa sonhou e pôs em prática, espera-se que prossiga ativo por muitas gestões. Tem-se a certeza de que o serviço continuará a beneficiar cada vez mais famílias, atendendo uma área maior e contagiando todos que se envolvem nele com a energia e vontade de mudar o mundo com que foi idealizado.

Com base no que foi realizado até agora, não se pode sentir outra coisa senão o desejo de seguir em frente. A consciência de estar no caminho certo, preparados e comprometidos a deixar uma grande contribuição para a sociedade são sentimentos presentes na empresa, o que torna tal serviço tão relevante. Levando em conta nosso comprometimento com a melhora de nosso país, encaminhamos aos brasileiros, mais chances de melhorar sua vida, pois, como o grande ativista Mahatma Gandhi citava "Só existem dois dias do ano em que não podemos fazer nada. O ontem e o amanhã.", nos fazendo refletir sobre o quão é possível mudar o mundo, mesmo com pequenas ações, o importante é agirmos hoje.