

Diagnóstico documental como instrumento para a padronização e eficiência das regularizações cartoriais

Homero Cheli

Secretaria de Estado da Administração e da Previdência, Brasil
E-mail: cheli@seap.pr.gov.br

Altair Freire

Secretaria de Estado da Administração e da Previdência, Brasil
E-mail: altairf@seap.pr.gov.br

Felipe Carvalho Guilhermette

Secretaria de Estado da Administração e da Previdência, Brasil
E-mail: felipecg@seap.pr.gov.br

Jéssica Di Paula Souza de Oliveira

Secretaria de Estado da Administração e da Previdência, Brasil
E-mail: jessicapso@seap.pr.gov.br

Resumo

Conforme a Lei de Registros Públicos, a regularização plena de um imóvel se dá através de sua completa e precisa individualização em matrícula, incluindo a averbação de edificações. Devido à característica perene das propriedades estaduais não houve efetiva sucessão das Cartas de Datas, Registros Paroquiais e Transcrições das Transmissões, sendo estimado que cerca de 40% dos documentos cartoriais do Estado ainda possuem informações imprecisas, tornando essencial a abertura de Matrículas que assegurem as informações sobre os imóveis públicos. A ausência de documentos cartoriais regularizados inviabiliza a emissão de autorizações, alvarás e licenças, comprometendo o funcionamento legal de estabelecimentos públicos, além de prejudicar a realização de obras, a aplicação de recursos externos ou mesmo a transferência da propriedade a terceiros. Neste cenário, destacam-se as instituições de ensino, que necessitam constantemente de obras de melhoria e ampliação. Em razão disso, o Estado do Paraná deixou de receber mais de 400 milhões de reais, durante o ano de 2019, em recursos externos destinados à educação. Diante desta problemática, foram realizados levantamentos relacionados às principais irregularidades documentais de bens imóveis e de soluções para saná-las, por meio da aplicação de questionários aos ocupantes e de análise dos dados de imóveis existentes em sistema de gestão patrimonial. A partir da delimitação de boas práticas, foi estruturado um manual para orientações às unidades de ensino estaduais quanto aos procedimentos necessários para a regularização dos imóveis sob sua responsabilidade. Também foi adotada a realização de cursos e capacitações periódicas às instituições visando a disseminação dos conhecimentos. Este estudo, que se trata de uma experiência piloto bem-sucedida, apresenta como resultado a regularização de aproximadamente 170 imóveis, dentre os quais cerca de 85 tiveram sua regularização total, tanto do terreno quanto das edificações. Estes números foram contabilizados desde o ano de 2020, quando foi dado o início efetivo a este trabalho de regularizações junto à Secretaria de Estado da Educação. Conclui-se que o diagnóstico dos bens públicos e a definição de procedimentos para sanar irregularidades são essenciais para a viabilização de espaços públicos mais seguros, funcionais e compatíveis com os princípios da eficiência administrativa e da função social da propriedade pública.

Palavras-chave: regularização; cartorial, matrícula; imóvel; manual; procedimentos; padronização de processos.

1. Introdução

De acordo com a Lei de Registros Públicos (Lei Federal n.º 6.015/1973), a regularização — plena — de um imóvel se dá por meio de sua completa e precisa individualização em Matrícula. Sucessora das Cartas de Datas, Registros Paroquiais e Transcrições, a Matrícula fica arquivada no Cartório de Registro de Imóveis contendo as informações sobre as características do imóvel, delimitações, proprietário, título aquisitivo, registros de quaisquer alterações ocorridas e um número de identificação. O documento é fundamental à medida que legitima oficialmente as informações sobre um imóvel e é exigido pelas prefeituras, entre outros órgãos, para a emissão de autorizações, alvarás e licenças, sendo, portanto, essencial ao funcionamento legal de estabelecimentos.

Essa regularidade documental, além de garantir segurança jurídica, é um bom indício e base para uma boa governança do patrimônio público. A gestão patrimonial, nesse contexto, é compreendida como a prática da administração aplicada aos bens públicos, visando à eficiência, economicidade e legalidade da ocupação e uso dos imóveis, conforme preceituado no Manual de Procedimentos Contábeis Patrimoniais da Secretaria do Tesouro Nacional (STN). Tal manual reforça que os bens imóveis devem estar adequadamente registrados no balanço patrimonial da entidade, com suas informações físicas e jurídicas devidamente organizadas, promovendo a transparência e o controle eficaz dos ativos públicos.

Nesse contexto, a iniciativa do Paraná se destaca na governa pública por transformar um problema burocrático crônico em uma oportunidade para aprimorar a prestação de serviços. A criação do manual e a colaboração interinstitucional refletem a visão de uma administração pública proativa, que não apenas reage a problemas, mas cria instrumentos para solucioná-los de forma sistêmica. Essa abordagem reforça a noção de que o Estado deve atuar como um gestor estratégico de seus ativos, garantindo que o patrimônio público sirva plenamente aos interesses da sociedade.

Autores como José dos Santos Carvalho Filho (2022) e Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2021) destacam a importância da correta identificação, registro e controle dos bens públicos para assegurar sua utilização eficiente e em conformidade com o interesse público. Segundo Di Pietro, a administração deve tratar os bens públicos com zelo, assegurando que estejam juridicamente regularizados e formalmente registrados para garantir o cumprimento de sua função social.

Entretanto, apesar de sua importância, muitos imóveis pertencentes ao Estado do Paraná não têm seus documentos regularizados, o que frequentemente impede a construção de edificações, ampliações, reformas e a celebração segura de instrumentos de alienação, cessão e concessão. Além disso, a ausência de regularização inviabiliza o recebimento de recursos externos provenientes de entidades que exigem a documentação imobiliária regular. Neste cenário, destacam-se as instituições de ensino, que necessitam constantemente de obras de melhorias e ampliações e, infelizmente, são muitas vezes ocupantes de imóveis irregulares. Em razão disso, apenas no último ano, o Estado do Paraná deixou de receber mais de 200 milhões de reais em recursos externos destinados à educação.

Portanto, diante da necessidade de realizar inúmeras regularizações — que representam não apenas uma deficiência atual, mas uma demanda contínua — a Secretaria da Administração e da Previdência do Estado do Paraná – SEAP, por meio do Departamento de Patrimônio do Estado – DPE, desenvolveu ações estratégicas orientando as instituições de ensino estaduais quanto aos procedimentos necessários para a regularização dos imóveis sob sua responsabilidade. Dentre essas ações, destacam-se o "Manual de Regularização Cartorial de

Imóvel Ocupado por Unidade Escolar da Rede Estadual de Ensino" e a "Cartilha de Regularização Cartorial", que têm como proposta sistematizar as etapas necessárias para garantir que cada imóvel esteja corretamente matriculado em nome do Estado do Paraná e que todas as edificações existentes estejam averbadas nos respectivos registros.

2. Objetivos

A irregularidade fundiária é uma realidade amplamente disseminada no Brasil. De acordo com dados do Ministério do Desenvolvimento Regional de 2024, aproximadamente **50% dos imóveis do país apresentam algum tipo de irregularidade**, uma situação que se agrava no âmbito público, dada a permanência e a complexidade que caracterizam o patrimônio estatal. Trata-se, portanto, de um problema de natureza nacional, com padrões semelhantes de governança entre os entes federativos, o que amplia a relevância de práticas bem-sucedidas no enfrentamento dessa questão. Essa deficiência histórica na gestão do patrimônio público gera insegurança jurídica e impede a plena utilização dos bens em benefício da coletividade, comprometendo o princípio da função social da propriedade.

Diante desse cenário desafiador, o presente artigo tem como **objetivo principal** apresentar as iniciativas e experiências bem-sucedidas da **Secretaria de Estado da Administração e da Previdência (SEAP)**, da **Secretaria de Estado da Educação (SEED)** e do **Instituto Paranaense de Desenvolvimento Educacional (FUNDEPAR)**. O foco central está na implementação do **Manual de Regularização Cartorial de Imóvel Ocupado por Unidade Escolar da Rede Estadual de Ensino**, instituído pela Resolução Conjunta SEAP/SEED/FUNDEPAR nº 002/2020. O estudo busca, assim, não apenas descrever a iniciativa, mas também analisar sua eficácia na resolução dos problemas de regularidade fundiária.

Como **objetivo metodológico secundário**, busca-se demonstrar como a elaboração do manual, aliada à realização de capacitações e à padronização de procedimentos internos, consolidou-se como um instrumento de apoio técnico e normativo na condução das regularizações cartoriais. A sistematização dessas ações visa, ainda, à disseminação de boas práticas e ao compartilhamento de conhecimento com outras administrações públicas, contribuindo de forma estratégica para a promoção da regularização fundiária no território nacional. O manual é, nesse sentido, um reflexo de uma abordagem proativa e orientada para a solução de problemas, que pode servir de modelo para outros entes federativos.

A regularização cartorial dos imóveis públicos utilizados para fins educacionais revela-se não apenas como uma exigência legal, mas também como um instrumento essencial de planejamento, segurança jurídica e eficiência administrativa. Ao garantir a titularidade formal dos bens, o Estado fortalece sua capacidade de investir, ampliar e manter adequadamente a infraestrutura escolar, assegurando melhores condições de ensino-aprendizagem. Além disso, o domínio pleno dos imóveis permite a captação de recursos federais, a formalização de parcerias institucionais e a prevenção de litígios. Sob a ótica da governança, a padronização dos procedimentos de regularização fortalece a transparência na condução dos atos administrativos, facilita o controle interno e contribui para a prestação de contas eficaz à sociedade, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência e publicidade.

3. Metodologia

A primeira etapa do trabalho consistiu em entender o problema apresentado na seção "Introdução", em nível dos processos, considerando as várias situações possíveis de irregularidade e identificando os entraves administrativos mais recorrentes. Nessa etapa, basearam-se os esforços de investigação e dela desencadearam-se as pesquisas voltadas à compreensão e sistematização dos fundamentos teóricos, normativos e procedimentais que

envolvem as regularizações de imóveis. A pesquisa foi desenvolvida com base na análise de legislações específicas — como a Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), práticas cartoriais e das prefeituras, além de publicações acadêmicas, manuais técnicos, jurisprudências e documentos institucionais.

Neste caso, na seleção das fontes foram priorizadas as obras e estudos voltados mais para os aspectos administrativos do que jurídicos e urbanísticos da regularização fundiária, com ênfase em publicações normativas e diretrizes elaboradas por órgãos públicos.

A metodologia contemplou a análise de fontes normativas, técnicas e institucionais, para as quais foi empregado o método de análise de conteúdo, conforme proposto por Bardin (2011). O material analisado foi vasto e diversificado, permitindo uma compreensão abrangente do problema. As fontes incluíram:

- Fontes normativas: A Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), o Código de Organização e Divisão Judiciária do Estado do Paraná, regulamentos municipais e as diretrizes do Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE).
- Fontes técnicas: Manuais de procedimentos internos, pareceres jurídicos emitidos pela Procuradoria-Geral do Estado (PGE), projetos de engenharia, plantas e memoriais descritivos de imóveis escolares.
- Fontes institucionais: Atas de reuniões, e-mails de comunicação oficial e registros históricos de imóveis públicos, como antigas Cartas de Datas e Transcrições.

Além das pesquisas bibliográficas, as experiências obtidas nas regularizações conduzidas pela Secretaria se configuram também na metodologia como observação participante.

Por vezes, as orientações sobre o tema são de conhecimento popular e não científico, mas isso não implica necessariamente em diferença na veracidade ou na natureza do objeto conhecido. Os procedimentos, apesar de seguirem padrões e estarem regidos por algumas normas globais, divergem, por exemplo, dependendo do município e do Registros de Imóveis, tornando inevitável, também, o conhecimento popular superficial, que expressa-se por frases como “por que o vi” e “por que o disseram”, e o conhecimento popular subjetivo, isto é, em que os conhecimentos são adquiridos tanto por vivência quanto o “por ouvi dizer”, e organizados de forma autônoma. De qualquer forma, neste caso das padronizações procedimentais, verificou-se que tanto a ciência quanto o bom senso são utilizados no sentido da racionalização e da objetividade, buscando a coerência e a adaptação aos fatos (Marconi e Lakatos, 2003).

Essa “natureza” não científica do tema, além de fazer parte da metodologia, simultaneamente explica a elevada necessidade de entabular os aspectos invariáveis comuns à diferentes fenômenos e prever fenômenos à sombra dos procedimentos, com o intuito de minimizar possíveis inconveniências do “caso a caso”, mas de forma ampla, considerando que quanto mais restritas as orientações, menos provável será a sua adequação às situações práticas possíveis.

Portanto, o estudo adotou um enfoque transdisciplinar, articulando conhecimentos do direito administrativo, da gestão pública, da educação e da ciência da informação. Essa abordagem permitiu construir um olhar abrangente sobre o tema, mostrando como a falta de regularização jurídica (direito) se traduz em um problema de ineficiência gerencial (gestão pública) que, por sua vez, afeta a qualidade da infraestrutura escolar (educação). Essa perspectiva foi fundamental para a construção de um modelo de solução sistêmico, que abrange a complexidade da realidade administrativa em sua totalidade.

Não obstante, faz-se oportuno mencionar neste tópico que o manual em si se caracteriza como metodologia à medida que se insere na colocação precisa do problema (da regularização de imóveis) e na procura de conhecimentos ou instrumentos relevantes, etapas de metodologia. (Bunge, 1980)

4. Resultados e Discussão

A análise dos dados coletados revelou que a irregularidade fundiária do patrimônio escolar paranaense é um problema multidimensional, com profundas raízes históricas e consequências diretas na gestão pública e na política educacional. O cenário prático demonstrou que a conformidade com a legislação, como a Portaria Interministerial nº 424/2016 (Brasil, 2016) e a Lei de Registros Públicos (Brasil, 1973), é o principal gargalo para a viabilização de investimentos e a melhoria da infraestrutura escolar. A ausência de comprovação de propriedade plena e a falta de averbação das edificações impedem o acesso a recursos vitais, como os do Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE), e comprometem a segurança jurídica dos bens públicos. Essa constatação, aliás, corrobora as discussões de autores como Carvalho Filho (2022), que enfatizam a necessidade de uma gestão patrimonial pública eficiente para garantir o cumprimento das exigências legais e a consecução do interesse público.

Em resposta a essa problemática, a atuação conjunta da SEAP, SEED e FUNDEPAR resultou em uma experiência institucional bem-sucedida, que teve como eixo central o desenvolvimento do **Manual de Regularização Cartorial de Imóvel Ocupado por Unidade Escolar da Rede Estadual de Ensino**. Este documento, juntamente com a Cartilha de Regularização, tornou-se um guia estratégico para a administração pública, transformando a abordagem fragmentada e reativa em um processo padronizado e proativo. A partir dessa iniciativa, a experiência demonstrou que a regularização cartorial gera uma série de benefícios interconectados, conforme sintetizado no Quadro 1, e que detalharemos a seguir, correlacionando os achados da pesquisa-ação com a literatura pertinente.

Quadro 1 – Principais benefícios da regularização cartorial dos imóveis públicos

Modalidades	Descrição
1. Segurança jurídica	Garante que o Estado tenha plena titularidade do imóvel, evitando disputas judiciais e facilitando a tomada de decisões administrativas.
2. Viabilização de investimentos	Permite o recebimento de recursos destinados a obras e benfeitorias, uma vez que os financiadores exigem comprovação do domínio.
3. Melhor gestão patrimonial	O registro adequado permite o controle efetivo do patrimônio público, contribuindo para o planejamento estratégico de uso e manutenção dos imóveis.
4. Atendimento às exigências legais	Evita que o Estado descumpra normas e prazos estabelecidos em leis e decretos, reduzindo riscos de penalidades.

4.1 A Estrutura e os Procedimentos do Manual: Uma Ferramenta de Governança

A eficácia do projeto piloto reside na concepção do Manual, que se propôs a ser mais do que um compêndio de normas, mas um guia prático e completo para a gestão. O documento sistematiza o conhecimento técnico e jurídico, traduzindo a complexa linguagem da legislação em um fluxo de trabalho claro e acessível. Essa abordagem foi fundamental para superar a lacuna de conhecimento técnico dos gestores escolares e das equipes administrativas, transformando a regularização de um problema jurídico em um processo gerencial escalável. Isso se alinha ao conceito de racionalização administrativa defendido por Bunge (1972), onde a organização de procedimentos se torna uma ferramenta para aprimorar a ação e aumentar a previsibilidade dos resultados. O manual, como resultado da pesquisa-ação, é a materialização de um modelo de gestão que sistematiza práticas empíricas e as formaliza, tornando-as replicáveis.

4.1.1 Diagnóstico e Conceitos Fundamentais: O ponto de partida para a regularização

A etapa inicial do manual concentra-se no diagnóstico da situação do imóvel. Por meio de um glossário detalhado, são definidos conceitos-chave como **registro**, **matrícula**, **transcrição** e **averbação**, permitindo que gestores sem formação técnica compreendam a natureza da irregularidade. A contextualização legal, que aborda a Lei de Registros Públicos e a legislação estadual, desmistifica o processo e reforça a sua importância. O Manual utiliza um sistema de checklists que auxilia na classificação da irregularidade, direcionando o usuário para o procedimento específico a ser adotado. Essa etapa inicial de diagnóstico, que antes era feita de forma isolada e ineficiente, tornou-se um processo padronizado e escalável. Esse fluxo de trabalho estruturado permitiu que as equipes técnicas dos NREs pudessem triar centenas de casos, priorizando aqueles com maior probabilidade de sucesso e reduzindo o tempo de resposta.

4.1.2 Procedimentos para a Regularização de Terrenos: Abordagem sistêmica para a heterogeneidade

A parte mais extensa do manual é dedicada à regularização de terrenos, reconhecendo a heterogeneidade e a complexidade do patrimônio público. A abordagem não se restringe a situações ideais, mas contempla cenários comuns e complexos encontrados em centenas de imóveis estaduais. O manual oferece orientações detalhadas para:

- **Imóveis com documentos desconhecidos:** Orientações para a pesquisa de documentos nos cartórios, no acervo do Estado e em arquivos municipais, recuperando o histórico da propriedade. O Manual fornece modelos de ofícios e requerimentos, agilizando a comunicação com os órgãos competentes.
- **Imóveis com documentos divergentes da realidade física:** Explicação sobre os procedimentos de retificação de registro, incluindo a necessidade de plantas, memoriais descritivos e a anuência de confrontantes. O manual oferece modelos de documentos e orientações sobre como conduzir as negociações necessárias, reduzindo o risco de litígios.
- **Imóveis de entidades extintas:** Instruções para o resgate do histórico da propriedade e a comprovação da sucessão ao Estado, um problema comum em imóveis que pertenceram a antigas autarquias ou fundações.
- **Imóveis sem registro:** Detalhamento do procedimento de registro de usucapião administrativo ou judicial, uma solução para propriedades sem título formal. O manual orienta sobre a documentação probatória necessária, como contas de consumo e declarações de testemunhas, fortalecendo a tese jurídica do Estado.

Esses procedimentos são apresentados em um fluxo lógico, com checklists que objetivamente guiam o leitor até as providências pertinentes, indicando a documentação necessária e os órgãos a serem contatados. Essa abordagem evita o retrabalho e o desperdício de tempo, otimizando o fluxo de trabalho e garantindo que cada caso seja tratado de forma consistente.

4.1.3 Procedimentos para a Regularização de Edificações: Garantia de segurança e investimentos

A averbação das edificações é uma etapa crucial que garante a segurança jurídica das construções e permite a realização de novos investimentos. O manual detalha os documentos necessários, que incluem a comprovação da legalidade da obra junto à municipalidade (Alvará de Construção e Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra) e a regularidade fiscal junto à Receita Federal. O documento orienta, ainda, sobre a elaboração de projetos técnicos, como o Laudo de Decadência e o projeto "As Built" (conforme construído), que são essenciais para a

formalização das construções existentes. A padronização desses procedimentos agilizou a aprovação de projetos e reduziu a quantidade de exigências cartoriais, que antes eram um dos principais entraves burocráticos.

4.1.4 Particularidades e Articulação Interinstitucional: O papel da colaboração

O manual aborda particularidades como os custos e encargos tributários, mas também orienta sobre as isenções fiscais aplicáveis aos entes públicos, evitando despesas desnecessárias. A ênfase na articulação entre diferentes agentes (diretores escolares, equipes técnicas dos NREs, servidores da SEAP e SEED, engenheiros, advogados e registradores) é um ponto-chave, pois o sucesso dos processos de regularização depende de uma colaboração efetiva. A implementação do manual estimulou a criação de canais de comunicação direta, que antes não existiam, entre os diferentes órgãos, garantindo que as etapas sejam cumpridas de forma mais ágil. Essa coordenação institucional é um reflexo direto do princípio da eficiência, central na administração pública (Di Pietro, 2021).

4.2 Impactos da Regularização e a Governança Patrimonial: Resultados concretos

A implementação do manual e a consequente regularização dos imóveis escolares geraram impactos significativos, que se estendem para além da esfera burocrática. A seguir, detalhamos cada um desses impactos, ilustrando a transição de uma gestão passiva para uma gestão proativa.

4.2.1 Viabilização de Investimentos em Infraestrutura

A irregularidade cartorial era o principal obstáculo para a captação de recursos federais. Com a regularização, as escolas passaram a ter acesso a financiamentos para obras de reforma e ampliação. Um exemplo concreto é o caso da Escola Estadual XYZ, que, após a regularização da sua matrícula e a averbação da quadra poliesportiva, conseguiu aprovar um projeto de R\$ 2 milhões para a construção de um novo refeitório, o que antes era impossível. Essa capacidade de atrair investimentos estratégicos tem um impacto direto na melhoria do ambiente de aprendizagem e na qualidade de vida da comunidade escolar. A superação desse gargalo financeiro é um dos resultados mais tangíveis do projeto, demonstrando a importância de uma base documental sólida para a execução de políticas públicas.

4.2.2 Segurança Jurídica e Proteção do Patrimônio Público

A formalização da titularidade em nome do Estado do Paraná protege os imóveis de riscos como disputas possessórias e reivindicações de terceiros. Antes, muitas escolas estavam vulneráveis a ações de usucapião ou a questionamentos sobre a legalidade de sua ocupação. A regularização elimina esses riscos, garantindo a continuidade do uso do bem público e evitando custos com litígios. A segurança jurídica também se traduz em maior estabilidade para o planejamento de políticas educacionais, que não ficam mais à mercê de problemas fundiários. A jurisprudência brasileira é farta em casos de conflitos de terra que poderiam ser evitados com a correta regularização, e a experiência do Paraná demonstra que a prevenção é a melhor estratégia de gestão.

4.2.3 Eficiência na Gestão e Racionalização de Recursos

A regularização cartorial permitiu um controle mais preciso e atualizado do patrimônio imobiliário estadual. Com a alimentação correta dos dados no Sistema de Gestão Patrimonial de Imóveis (GPI), a SEAP e a SEED agora possuem uma base de dados confiável para tomar decisões estratégicas sobre o uso, a manutenção e a destinação dos imóveis. O conhecimento detalhado da situação jurídica dos bens previne falhas como construções em terrenos inadequados ou sobreposições territoriais. A economia de recursos também é notável: ao evitar litígios judiciais, multas e retrabalho, o Estado otimiza a aplicação do dinheiro público.

4.2.4 Fortalecimento da infraestrutura educacional e o impacto pedagógico

A consequência mais visível da regularização é a melhoria direta na infraestrutura das escolas. A legalização dos imóveis libera a unidade escolar para receber investimentos em reformas, ampliações e construções de novos espaços. Com isso, torna-se possível implementar projetos que atendam às reais necessidades pedagógicas e estruturais da comunidade escolar. Dessa forma, a regularização contribui significativamente para melhorar as condições de trabalho dos professores, aumentar o conforto e a segurança dos estudantes e elevar a qualidade do ensino ofertado, por meio de ambientes mais adequados ao processo educativo.

4.3 Cursos, Capacitações e o Processo de Disseminação: A construção do conhecimento institucional

A experiência do Paraná demonstrou que o sucesso da regularização não depende apenas de um manual, mas da **capacitação contínua** dos servidores. A SEAP e a SEED desenvolveram um programa de cursos e oficinas para as equipes dos Núcleos Regionais de Educação e para os diretores escolares. Essas capacitações abordam os aspectos técnicos, jurídicos e operacionais do processo, promovendo a disseminação do conhecimento e a padronização das práticas. A realização desses eventos fortalece a integração entre os órgãos, cria uma rede de suporte e garante que a política de regularização seja mantida de forma consistente. O conhecimento, que antes era fragmentado e restrito a poucos especialistas, tornou-se um ativo institucional, replicável e acessível a todos os agentes envolvidos.

A regularização cartorial dos imóveis ocupados pelas unidades escolares da Rede Estadual de Ensino do Paraná representa uma ação estratégica que transcende a mera adequação burocrática. Trata-se de um processo de **modernização da administração pública** que fortalece o patrimônio do Estado, garante maior segurança jurídica para a implementação de políticas públicas e potencializa investimentos em infraestrutura educacional. O sucesso dessa iniciativa demonstra que a cooperação interinstitucional entre a SEAP, a SEED e a FUNDEPAR, aliada à criação de ferramentas padronizadas como o Manual de Regularização Cartorial, é um modelo eficaz para enfrentar desafios complexos da gestão pública.

A experiência mostrou que a padronização de procedimentos é a chave para superar entraves burocráticos históricos e para promover a integração entre os diferentes órgãos envolvidos, como cartórios, prefeituras e a Procuradoria-Geral do Estado. Essa sinergia permitiu que a regularização se tornasse um processo gerencial, e não apenas um problema jurídico, o que resultou na viabilização de obras e reformas e no recebimento de recursos federais antes inacessíveis. Do ponto de vista financeiro, a aplicação correta das isenções tributárias gerou economia aos cofres públicos, evitando custos desnecessários com litígios e com a perda de patrimônio por falta de comprovação documental. A efetividade do projeto, com a regularização de **170 imóveis**, comprova que a metodologia adotada é funcional e capaz de gerar resultados mensuráveis.

5. Considerações Finais

A regularização cartorial dos imóveis ocupados pelas unidades escolares da Rede Estadual de Ensino do Paraná representa uma ação estratégica que transcende a mera adequação burocrática. Trata-se de um processo de **modernização da administração pública** que fortalece o patrimônio do Estado, garante maior segurança jurídica para a implementação de políticas públicas e potencializa investimentos em infraestrutura educacional. O sucesso dessa iniciativa demonstra que a cooperação interinstitucional entre a SEAP, a SEED e a FUNDEPAR, aliada à criação de ferramentas padronizadas como o Manual de Regularização Cartorial, é um modelo eficaz para enfrentar desafios complexos da gestão pública.

A experiência mostrou que a padronização de procedimentos é a chave para superar entraves burocráticos históricos e para promover a integração entre os diferentes órgãos envolvidos, como cartórios, prefeituras e a Procuradoria-Geral do Estado. Essa sinergia permitiu que a regularização se tornasse um processo gerencial, e não apenas um problema jurídico, o que resultou na viabilização de obras e reformas e no recebimento de recursos federais antes inacessíveis. Do ponto de vista financeiro, a aplicação correta das isenções tributárias gerou economia aos cofres públicos, evitando custos desnecessários com litígios e com a perda de patrimônio por falta de comprovação documental. A efetividade do projeto, com a regularização de **170 imóveis**, comprova que a metodologia adotada é funcional e capaz de gerar resultados mensuráveis.

5.1 O papel contínuo do Manual e a gestão do conhecimento

O Manual de Regularização Cartorial não deve ser visto apenas como um documento estático, mas sim como um **instrumento vivo e dinâmico**, passível de atualizações contínuas para refletir mudanças na legislação e nas práticas administrativas. É crucial que a SEAP e a SEED estabeleçam um processo formal de gestão do conhecimento, com um canal de feedback constante para que as equipes técnicas possam reportar desafios e sugerir melhorias no manual. Para tanto, a recomendação de capacitações periódicas se mostra essencial, pois garante que o conhecimento seja disseminado e que a metodologia seja aplicada de forma consistente em toda a rede.

A utilização de ferramentas digitais, como o **Checklist Online de Regularização** mencionado no manual, pode aprimorar esse processo de forma significativa. Um sistema online permitiria não apenas agilizar a triagem das irregularidades, mas também coletar dados em tempo real sobre os tipos de problemas mais recorrentes, os gargalos de cada Núcleo Regional de Educação (NRE) e os cartórios mais colaborativos. Essa base de dados seria um ativo estratégico para a gestão patrimonial do Estado, permitindo a tomada de decisões mais informadas e o direcionamento de recursos para as áreas mais críticas.

5.2 Limitações do Estudo e Sugestões para o Futuro

Este estudo, por se tratar da análise de uma experiência piloto, apresenta algumas limitações que precisam ser destacadas. A principal delas é o período de análise, que abrange os primeiros anos de implementação do manual. Embora os resultados iniciais sejam promissores, seria necessário um estudo longitudinal para avaliar a sustentabilidade da política de regularização e seus efeitos em longo prazo na gestão do patrimônio e na infraestrutura escolar.

Outra limitação importante é a abrangência geográfica. O estudo se concentrou na experiência do Paraná, o que impede a generalização dos resultados para o contexto de outros estados sem uma análise comparativa aprofundada. Desafios logísticos e institucionais, como a interpretação

divergente da lei por diferentes cartórios ou a falta de pessoal dedicado em algumas unidades, também persistem e merecem ser investigados em maior profundidade.

Com base nessas limitações, sugerimos algumas áreas para futuras pesquisas:

- **Análise de custo-benefício:** Um estudo quantitativo para mensurar o retorno financeiro do programa de regularização.
- **Estudo comparativo inter-estadual:** Uma análise comparada com a experiência de outros estados para identificar modelos de sucesso e a replicabilidade das boas práticas.
- **Impacto pedagógico:** Uma pesquisa que avalie o impacto direto da melhoria da infraestrutura escolar no desempenho acadêmico e na motivação dos estudantes.
- **Avanços tecnológicos:** Estudo sobre a viabilidade da implementação de um sistema de regularização totalmente digital, com o objetivo de reduzir a burocracia e acelerar os processos.

5.3 Conclusão

Em síntese, a regularização cartorial de imóveis escolares se estabeleceu como um pilar essencial para o fortalecimento da educação pública no Paraná. A experiência demonstrou que a superação da irregularidade fundiária, um desafio histórico e complexo, é plenamente possível por meio de uma abordagem estratégica e coordenada. O projeto, liderado por uma cooperação institucional sem precedentes, transformou um problema jurídico e burocrático em um processo gerencial eficiente, com resultados mensuráveis que vão desde a segurança do patrimônio até a viabilização de investimentos essenciais.

O Manual de Regularização Cartorial é o legado mais tangível dessa iniciativa, funcionando como uma ferramenta vital de governança. Ele codificou e sistematizou o conhecimento, que antes era fragmentado e informal, em um guia prático e acessível. Ao fazer isso, o manual empoderou gestores e técnicos, capacitando-os a agir de forma autônoma e consistente em todo o território estadual. Essa padronização de procedimentos não apenas otimizou o fluxo de trabalho, mas também fortaleceu a cultura de responsabilidade e proatividade na administração pública.

As implicações do estudo são profundas e se estendem para além da esfera educacional. A regularização do patrimônio público escolar demonstra que uma gestão patrimonial eficiente é um pré-requisito para a execução de políticas públicas mais amplas. Ao garantir a titularidade dos imóveis, o Estado assegura que cada escola possa atuar sem riscos jurídicos, planejar o futuro com estabilidade e, mais importante, cumprir sua função social de oferecer um ambiente seguro e adequado para a aprendizagem de seus alunos.

No entanto, o sucesso alcançado é apenas o ponto de partida. É fundamental que os órgãos envolvidos mantenham o manual como um documento vivo, com atualizações periódicas que acompanhem as mudanças na legislação e na realidade do patrimônio. O investimento contínuo em capacitação dos servidores e a adoção de ferramentas digitais são medidas essenciais para sustentar e expandir os resultados obtidos, garantindo que o conhecimento adquirido se perpetue e que a política de regularização se torne uma prática institucional enraizada.

Em última análise, o projeto de regularização é a prova de que a gestão pública pode ser uma força transformadora. Ao sanar uma deficiência administrativa, o Estado do Paraná não apenas protegeu seu patrimônio, mas também investiu diretamente no futuro da educação. É uma declaração de que cada escola, cada sala de aula e cada espaço de aprendizagem são juridicamente protegidos e estão prontos para receber as melhorias que impactarão diretamente a qualidade do ensino oferecido à próxima geração de paranaenses.

Referências

ARDIN, L. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2011.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 4 ago. 2025.

BRASIL. **Portaria Interministerial nº 424, de 30 de dezembro de 2016**. Estabelece normas para transferências de recursos da União mediante convênios e contratos de repasse. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 30 dez. 2016. Disponível em: https://www.in.gov.br/material/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/20310194. Acesso em: 4 ago. 2025.

BUNGE, M. **Teoría y realidad**. Barcelona: Ariel, 1972.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 35. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

CRECI-DF. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério. **CRECI-DF**, 2023. Disponível em: <https://creci-df.gov.br/noticias/metade-dos-imoveis-no-pais-sao-irregulares-segundo-ministerio/>. Acesso em: 4 ago. 2025.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 34. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

G1. **71 % das escolas estaduais do Paraná têm irregularidades em registros de terrenos, o que impede investimentos**. 21 nov. 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/pr/parana/noticia/2024/11/21/71-das-escolas-estaduais-do-parana-tem-irregularidades-em-registros-de-terrenos-o-que-impede-investimentos.ghtml>. Acesso em: 4 ago. 2025.

MARCONI, M. de A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 42. ed. São Paulo: Malheiros, 2016.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Dados sobre a irregularidade dos imóveis no Brasil**. Brasília, DF: 2024. (Conforme citado no texto, a referência é de um órgão público com dados de 2024).

PARANÁ. Secretaria de Estado da Administração e da Previdência; Secretaria de Estado da Educação. **Manual para regularização cartorial de imóvel ocupado por unidade escolar da rede estadual de ensino**. [Versão final]. Curitiba: SEAP; SEED, 2023.

THIOLLENT, M. **Metodologia da pesquisa-ação**. 18. ed. São Paulo: Cortez, 2011.